



TRIBUNALE DI MACERATA
3° AVVISO DI VENDITA DELEGATA

VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

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

La sottoscritta Avv. Emanuela Scaleggi, con studio in Ancona Via Sandro Totti n. 7 in qualità di Delegato alle vendite nell'esecuzione immobiliare n. 135/2022 Tribunale di Macerata

VISTA

L'ordinanza di delega emanata dal Giudice in data 7.11.2024 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **135/22** (promosso da DoValue spa, già Dobank spa, mandataria di Prisma spv srl cessionaria della posizione Unicredit spa) e sono state delegate al sottoscritto avvocato le relative operazioni, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la Legge 132/15 e successive modifiche

COMUNICA

che il giorno **mercoledì 18.3.2026** alle ore **15,00** presso lo studio della scrivente in Via Sandro Totti 7, Ancona si svolgerà la vendita senza incanto con modalità sincrona mista dei beni sotto indicati e analiticamente descritti perizia del CTU alla quale si fa espresso rinvio.

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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.,

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

Il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

LOTTO UNICO: Fabbricato (appartamento) con locale deposito e corte esclusiva ubicati a Montecassiano, Via Del Molino 18, Frazione S. Egidio

BENI SOTTOPOSTI A VENDITA:

Diritto di piena proprietà (1/1) su un fabbricato residenziale da cielo a terra adibito a civile abitazione, costituito da un corpo principale di due piani e da un corpo aggiunto di un solo piano terra con annessa corte comune (bene 1), e un deposito al piano terra, con annessa corte esclusiva (bene 2), siti nel Comune di Montecassiano, Via Del Molino 18, Frazione di S. Egidio. L'immobile si affaccia su Via Del Molino e Strada Statale n.77. Il tutto come meglio rappresentato nella planimetria allegata alla CTU.



Bene 1 - Fabbricato residenziale

Il CTU riferisce che l'immobile, in cattivo stato di conservazione, è costruito in aderenza ad un aggregato edilizio lineare composto da più fabbricati di epoche diverse e disposti in successione.

Il fabbricato è utilizzato come civile abitazione costituita da:

- al piano terra = ingresso/soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno, cucina, vano scala (di collegamento al P1) e camera, per complessivi mq. 72,90 (circa) di superficie utile lorda;
- al piano primo = n. 2 camere e vano scala, per complessivi mq. 40,40 (circa) di superficie utile lorda, più terrazza di mq. 27,80 (circa) che costituisce la copertura piana del corpo aggiunto.

Vi è corte comune esterna di pertinenza del fabbricato residenziale, che si affaccia sulla Strata Statale 77 e Via Del Molino, pavimentata con massetto in calcestruzzo ed utilizzata come marciapiede o posto auto.

Il bene 1 è così identificabile all'Agenzia del Territorio di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Montecassiano: F 37, part. 17, sub. 1, cat. A/4, cl. U, cons. vani 5,0, Rendita € 258,23, PT e 1, con pertinenza corte comune sub 7, BCNC comune ai subb. 1,11,12,14.

Situazione catastale (bene 1)

E' stato evidenziato nella perizia dall'esperto quanto segue (pag. 6 della perizia):

"che il fabbricato residenziale è stato accatastato il 13.1.1997;

che la rappresentazione grafica dello stesso non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi.

Rispetto la planimetria catastale depositata sono presenti le seguenti modifiche:

- diversa partizione interna dei vani al piano terra,*
- realizzazione ulteriore rampa scale nella cucina per accesso al piano primo,*
- trasformazione della sala al piano terra in camera da letto,*
- diversa altezza utile al piano terra nel corpo di fabbrica principale,*
- modifica delle aperture, porte e finestre, sui prospetti,*
- realizzazione pensilina in c.a. fronte-strada (via Del Molino) sovrastante l'ingresso.*

Va effettuata la variazione catastale dell'immobile in questione, per aggiornarne la rappresentazione grafica.

Il costo presunto per effettuare la suddetta variazione catastale è di circa € 750,00".

L'Esperto riferisce che "anche se la planimetria catastale presenta alcune incongruenze grafiche rispetto all'effettivo stato dei luoghi, ciò non inficia la identificazione catastale dell'immobile (foglio 37 particella 17 sub 1, piani T-1, categoria A/4) accertata preso l'Agenzia delle Entrate ex Catasto che corrisponde a quella contenuta nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione".

Si fa rinvio alla perizia per la precisazione in ordine a costi per la suddetta variazione catastale evidenziati in relazione al Bene 1, già detratti dal prezzo finale di stima.

Situazione urbanistica (bene 1):

La perizia indica che la costruzione è antecedente all'1.9.1967, in quanto il fabbricato residenziale è stato accatastato il 13.1.1967, ed è stato trasformato dal precedente proprietario, con i seguenti atti autorizzativi:

* Autorizzazione Edilizia n.645 del 31/12/1974 – per la modifica dei prospetti.

* Concessione Edilizia n.1683 del 02/06/1982 – per la ristrutturazione con ampliamento ai sensi della legge regionale n. 31/1979.

Presso l'archivio comunale, non risulta rilasciato il certificato di Abitabilità.

Si evidenziano difformità urbanistico-edilizie che si indicano in sintesi come sanabili, rinvmando all'elaborato peritale per il dettaglio.

Il CtU specifica che *"dal confronto tra la documentazione allegata ai predetti atti e quanto rilevato in loco, sono state accertate le seguenti incongruenze e difformità:*

- a) *Al piano primo non è stato più realizzato l'ampliamento per sopraelevazione del corpo aggiunto.*
- b) *Il progettato balcone fronte strada (Via del Molino), è stato realizzato privo di ringhiera e di fatto oggi costituisce una pensilina a protezione dell'ingresso principale.*
- c) *Sui prospetti, sono state modificate alcune aperture (porte e finestre).*
- d) *All'interno del Corpo aggiunto (PT) sono state apportate lievi modifiche alle partizioni interne ed è stata realizzata una controsoffittatura in cartongesso posta a 2,70 m dal pavimento."*

Per la sanatoria di tali incongruenze e difformità il perito ha stimato un costo presunto di circa € 5.000,00 comprensivo di pratica edilizia, oblazione e richiesta del certificato di agibilità. L'importo è stato già detratto dal prezzo di vendita in sede di stima.

Bene 2 – Deposito

Composto da un locale ripostiglio/legnaia, più cantina, della superficie complessiva di mq.33,00 (circa) con pertinenza esclusiva una corte fronte strada di mq.47,00/80 (circa).

Il CTU riferisce che il deposito *"è in pessimo stato di conservazione"* e che l'intero immobile risulta *"inagibile e in precarie condizioni statiche, l'unico modo per recuperarlo è quello della demolizione e sua ricostruzione".*

Ha riferito inoltre che la corte esclusiva, della superficie di circa 80mq, è priva di pavimentazione e recinzione, ubicata tra il deposito e la limitrofa strada comunale denominata Via del Molino.

Il bene 2 è così identificabile all'Agenzia del Territorio di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Montecassiano: F 37, part. 145, sub. 1, cat. C/2, cl. 3, cons. 32 mq, Rendita € 33,05, PT, con corte esclusiva di pertinenza (rif. F. 37, part. 145 Catasto Terreni, con una superficie di circa 47 mq).

Situazione catastale (bene 2)

L'Esperto riferisce che la rappresentazione grafica corrisponde all'effettivo stato dei luoghi e che il raffronto tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, non evidenzia incongruenze o difformità.

Per ogni migliore individuazione e descrizione, ivi compresa la zona in cui si trova l'immobile, lo stato di conservazione, l'accesso, esposizioni e affacci dello stesso, le caratteristiche costruttive, le caratteristiche intrinseche, gli impianti, la situazione urbanistica, le iscrizioni ipotecarie, si rimanda alla perizia di stima depositata in atti e pubblicata nel PVP.

Situazione urbanistica (bene 2):

La perizia indica che la costruzione è antecedente all'1.9.1967, in quanto il deposito risulta accatastato il 27.4.1987, ed è stato oggetto di condono edilizio ai sensi del Capo IV della L. 47/1985.

Nel 1999 è stata rilasciata la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria n. 310 del 28/12/1999 per la realizzazione di un ripostiglio/deposito/legnaia.

Dal confronto tra la documentazione allegata al predetto atto e quanto rilevato in loco, è stata accertata la piena rispondenza dell'immobile a quanto autorizzato, pertanto, lo stesso è da considerarsi urbanisticamente conforme.

Il CTU ha predisposto certificato energetico dell'immobile /Ape, classe G (per il solo Bene 1, non essendo necessario l'APE per il Bene 2).

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, non risultano formalità vincoli od oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ad eccezione di quanto riferito in relazione al riaccatastamento del fabbricato residenziale e al deposito di pratica edilizia presso il comune di Montecassiano per l'ottenimento della relativa concessione in sanatoria, necessaria per regolarizzare le difformità rilevate.

Gli impianti generali di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefono e televisione, per l'intero fabbricato residenziale risultano funzionanti ma da revisionare e mettere a norma.

L'impianto di riscaldamento con caldaia tradizionale a gas metano e radiatori in ghisa, risulta non funzionante, privo di libretto di impianto e del certificato attestante l'efficienza energetica dello stesso. L'impianto va manutentato e messo a norma.

Inoltre è presente un impianto di raffrescamento a pompa di calore aria-aria non funzionante.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6. comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità dei beni: da quanto indicato dal custode, l'immobile risulta occupato con contratto di affitto, attualmente in corso di risoluzione da parte del custode.

Il valore di vendita tiene conto del prezzo indicato dal perito, al netto delle detrazioni per oneri di sanatoria, riduzione e adeguamento come indicato e degli esiti delle vendite precedenti e dei ribassi applicati.

Prezzo base: € 43.425,00 (Euro quarantatremilaquattrocentoventicinque/00),

Offerta minima: € 32.568,75 (Euro trentaduemilacinquecentosessantotto/75), oltre iva se dovuta.

Cauzione: pari al **20%** del prezzo offerto.

Anticipo spese: pari al **10%** del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento, in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

MODALITA' DI VENDITA

- entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita **le offerte** potranno essere presentate presso lo studio della scrivente in Via Sandro Totti 7, Ancona, in forma tradizionale mediante busta chiusa o in alternativa potranno essere presentate in via telematica all'interno del portale www.astetelematiche.it (gruppo Aste Giudiziarie In linea SpA).

• E' legittimato a presentare offerte di acquisto e a partecipare alla vendita senza incanto ogni interessato, fatta eccezione per il debitore, per l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento, e per i soggetti per cui vige il divieto speciale ex Art. 1471 cc. Le offerte di acquisto possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale; nel qual caso all'offerta deve essere allegata la procura speciale.

• **Nel caso di offerte presentate in forma telematica**

I soggetti interessati a presentare offerta telematica, devono procedere tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

In particolare, il soggetto interessato deve essere in possesso di una casella di posta elettronica certificata conforme a quanto previsto dall'art. 13 del DM n. 32 del 26 febbraio 2015 ovvero, in alternativa, essere in possesso di un dispositivo di firma digitale (digital key o smart card) utile alla sottoscrizione dell'offerta prima dell'invio. Per partecipare all'asta è necessario inviare la propria offerta entro il "termine di presentazione delle offerte" indicato nella scheda il dettaglio del bene. L'offerta deve essere redatta necessariamente mediante il **modulo web ministeriale** denominato "Offerta Telematica".

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Per inviare la propria offerta cliccare sul pulsante "Invia Offerta". Le credenziali di accesso alla piattaforma saranno inviate automaticamente alla PEC del presentatore che è stato indicato sul modulo web di presentazione delle offerte. L'invio avviene dalle 3 alle 2 ore prima dell'inizio delle operazioni di vendita e comunque entro 30 minuti dall'inizio dell'orario stabilito dell'apertura delle offerte. La PEC ricevuta contiene, oltre alle credenziali, anche il link da utilizzare per l'accesso diretto all'aula virtuale della vendita.

- **Nel caso di offerte presentate telematicamente** l'interessato dovrà inserire i documenti necessari alla partecipazione alla vendita, in via telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" sopra indicato, attività che porterà alla formazione di una busta digitale contenente l'offerta.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call-center al n. **0586.20141** dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale

è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

- Per la presentazione dell'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà risultare l'accrédito del **complessivo** importo del **30% del prezzo offerto per l'acquisto (20% a titolo di cauzione, indicando causale "versamento cauzione" e 10% a titolo di anticipazione spese indicando causale "anticipo spese extra"**, anche ai fini del pagamento iva e/o imposte di registro, salvo integrazione dell'importo): il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul c/c della procedura intestato a "TRIBUNALE DI MACERATA – PROC. ES. IMM. 135/22 C/O AVV. SCALEGGI" alle coordinate IBAN: IT33N0849137380000160000774 (causale "versamento cauzione" e "anticipo spese extra"), bonifico che deve essere effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accrédito 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. Al fine di evitare il ritardato accrédito 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.

- **Nel caso di offerte cartacee presentate in busta chiusa e sigillata:** busta bianca, una per ciascun lotto, in busta chiusa, all'esterno della quale non dovrà essere apposta alcuna indicazione, sulla quale provvederà il delegato ad apporre i dati di riferimento (procedura, nome del G.Es., nome del professionista delegato, data della udienza di esame delle offerte, lotto), contenente l'offerta (in bollo da € 16,00), da consegnare presso lo studio del Delegato in Ancona, Via Sandro Totti n. 7 (0717576024).

L'offerta d'acquisto deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e quello versato a titolo di fondo spese;
- un recapito email e di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni previste.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato

il bene. Deve riportare con precisione l'indicazione delle quote che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione pari al 20% del prezzo offerto (di importo non inferiore di oltre ¼ al prezzo base), intestato a "TRIBUNALE DI MACERATA – PROC. ES. IMM. 135/22 C/O AVV. SCALEGGI" (non sono accettati assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa);
- assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di ammontare approssimativo delle spese così fissato, anche ai fini del pagamento iva e/o imposte di registro (salvo eventuale integrazione dell'importo), intestato a "TRIBUNALE DI MACERATA – PROC. ES. IMM. 135/22 C/O AVV. SCALEGGI" (non sono accettati assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

- **Le offerte presentate sono irrevocabili** e una volta trasmesse non potranno più essere cancellate o modificate.
- 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; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte 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 in via telematica partecipano collegandosi al Portale www.astetelematiche.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente"; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti dinanzi al delegato.
- 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, 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.
- 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 online durante lo svolgimento della vendita sopra indicata 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 offerta unica pari, superiore o inferiore di non oltre 1/4 al prezzo base, questa è senz'altro accolta.
- In caso di più offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti, in presenza e tramite connessione telematica, partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta (offerte minime in aumento € 1.000,00). Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.
- Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. 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 rese 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.
- 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 provvisorio del bene.
- In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituite 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.
- Entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato mediante bonifico a favore di "TRIBUNALE DI MACERATA – PROC. ES. IMM.

ASTE GIUDIZIARIE[®]
135/22 C/O AVV. SCALEGGI"" sul medesimo c/c sopra indicato coordinate IBAN:
IT33N0849137380000160000774).

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

- 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 del G.E. e alla C.T.U.),
 - sulle piattaforme www.astetelematiche.it e www.astalegale.net,
 - sulla rivista "Newspaper Aste" di Astalegale
 - sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

Tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno della vendita non intercorreranno meno di 45 giorni.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569, 571, 576 e ss. cpc, saranno effettuate dal delegato presso lo studio della scrivente in Via Sandro Totti 7, Ancona e/o in modalità telematica e che ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso la scrivente.

In caso di creditore fondiario:

ai sensi dell'art.41 co.5 del D. Lgs. n.385/93, 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 le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà, ai sensi dell'art.41 co.4 del D. Lgs. n.385/93, entro il termine di 90 giorni dalla vendita, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento 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, versando il restante 15% al notaio delegato tramite l'Associazione preposta; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al notaio, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) Ipoteca Volontaria n. 2967 iscritta il 20.6.2006 a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano per € 260.000,00;
- 2) pignoramento immobiliare trascritto il 9.9.2022 rp n. 10286 a favore di PRISMA SPV S.R.L.

Tali gravami saranno oggetto di ordine di cancellazione nel decreto di trasferimento. Eventuali formalità di cancellazione saranno a cura del delegato e a carico dell'aggiudicatario.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. comma, cpc, 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 cpc, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 cpc (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, cpc, 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); visto l'art. 173-quater, ult. comma, disp. atte cpc.

L'aggiudicatario dovrà effettuare contestualmente al saldo del prezzo il versamento delle spese del trasferimento, che il professionista indicherà, con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il custode, Avv. Marco Vannini, domiciliato presso il proprio studio in Civitanova Marche, Via Ugo Bassi n 25, Tel. 0733775632, mail vannini09@gmail.com, mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. con incarico affidato alla società ASTALEGAL.NET SPA .

Ancona lì, 5.1.2026



IL DELEGATO

Avv. Emanuela Scaleggi

