

TRIBUNALE DI MACERATA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA

(MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA)

Il sottoscritto **Avv. Fabio Sargenti**, con studio in Camerino, Via G. Di Giovanni n. 10/B (Tel. 0737.85545;
PEO: avv.sargenti@gmail.com; PEC: fabio.sargenti@avvocaticamerino.legalmail.it)

vista l'ordinanza emessa il 21.05.2026 con cui il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata
Dr.ssa Filomena Di Gennaro, nella procedura esecutiva immobiliare n. **155/2023 R.G.E.I.** promossa da FINO 1
SECURITISATION S.R.L., ha disposto la vendita dei seguenti beni pignorati con delega del sottoscritto alle
operazioni di vendita,

visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c., la legge 80/05 e ss. mm. e ii.,

COMUNICA

che il giorno **27.10.2026 alle ore 10,00** presso il suo studio in Camerino, Via G. Di Giovanni n. 10/B, si
svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega,
della normativa di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. nonché in base al decreto Min. Giustizia 32/2015. In
particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto
sui seguenti beni, le cui indicazioni di natura urbanistica e catastale sono tratte dalla perizia redatta
dal **Ing. Enrico Marinaro** del 13.04.2026 che si richiama espressamente e che è consultabile sui siti internet
indicati in calce al presente avviso;

LOTTO UNICO

PREZZO BASE D'ASTA: € 8.707,11

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ per la quota 1/1 di cantina in **PORTO RECANATI IV** Via Paradiso Azzurro
n.1, frazione Lotto A – Edificio A – Scala D – Interno 80 – Piano S1 della superficie commerciale di 4,60 mq.
Immobile libero.

Identificazione catastale:

Catasto fabbricati, **foglio 10 particella 477 sub. 328** categoria C2 1, consistenza 23 mq., rendita € 22,57.

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

- 1) **ipoteca giudiziale** attiva, stipulata il 24/01/2011, a CC.RR.II. TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA –

Sez. Dist. Jesi ai nn. 78 di repertorio, iscritta il 24/02/2011 a CC.RR.II. TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA – Sez. Dist. Jesi ai nn. 499 Reg. Part. nn. 2725 Reg. Gen., a favore di UNICREDI S.P.A. contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: € 130.000,00. Importo capitale: € 97.378,48.

2) **ipoteca giudiziale** attiva, stipulata il 22/03/2011, a CC.RR.II. TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA – Sez. Dist. Jesi ai nn. 197 di repertorio, iscritta il 29/03/2011 a CC.RR.II. TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA – Sez. Dist. Jesi ai nn. 884 Reg. Part. nn. 4536 Reg. Gen., a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FALCONARA MARITTIMA – Società Cooperativa contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: € 30.000,00. Importo capitale: € 15.417,42.

3) **ipoteca giudiziale** attiva, stipulata il 24/03/2011, a CC.RR.II. TRIBUNALE DI RIMINI ai nn. 540 di repertorio, iscritta il 08/04/2011 a CC.RR.II. TRIBUNALE DI RIMINI ai nn. 1037 Reg. Part. nn. 5185 Reg. Gen., a favore di BANCA POPOLARE VALCANONICA SOC. COOP. PER AZIONI contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: € 13.000,00. Importo capitale: € 6.796,09.

4) **ipoteca giudiziale** attiva, stipulata il 24/03/2011, a CC.RR.II. TRIBUNALE DI RIMINI ai nn. 539 di repertorio, iscritta il 12/04/2011 a CC.RR.II. TRIBUNALE DI RIMINI ai nn. 1067 Reg. Part. nn. 5405 Reg. Gen., a favore di BANCA POPOLARE VALCANONICA SOC. COOP. PER AZIONI contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: € 45.000,00. Importo capitale: € 22.543,46.

5) **ipoteca giudiziale** attiva, stipulata il 12/03/2012, a CC.RR.II. TRIBUNALE DI ANCONA ai nn. 314 di repertorio, iscritta il 20/03/2012 a CC.RR.II. TRIBUNALE DI ANCONA ai nn. 502 Reg. Part. nn. 3819 Reg. Gen., a favore di BANCA MARCHE S.P.A. contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: € 300.000,00. Importo capitale: € 6.796,09.

6) **pignoramento** del 15/09/2023, a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 11381 di Repertorio Particolare e nn. 15076 di Registro Generale, trascritta il 19/10/2023 a Macerata, Pubblico Ufficiale UNEP – TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio n. 2637 del 30.09.2023 derivante da Verbale di pignoramento immobile.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica Concessione Edilizia n. 1513/89 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione di complesso turistico residenziale, rilasciata il 25.01.1990, con il n. 1513/89 di protocollo, agibilità del 06.06.1995.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.P. n. 33 del 12/02/2013 – D.G.P. n. 126

del 15.05.2013, l'immobile ricade in Zona di Completamento – B – Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 13 NTA – Sottozona B1, Jf Indice di Densità Fondiaria: 3,00 mc/mq – H Altezza massima: 14 ml.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: Nessuna difformità.

CONFORMITÀ CATASTALE: Nessuna difformità.

CONFORMITÀ URBANISTICA: Nessuna difformità

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: L'immobile risulta conforme

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Detto bene, sopra analiticamente descritto, viene posto in vendita al **prezzo base d'asta di € 8.707,11.**

È legittimato a presentare offerta di acquisto e partecipare alla vendita qualunque interessato, tranne il debitore, l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento e 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 notarile 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 cpc. Il procuratore legale, rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando la procura notarile (art. 583 cpc).

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.

Le offerte sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c., e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sotto indicato, ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, ovvero se non accompagnate dal pagamento del fondo spese e della cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

Gli interessati all'acquisto possono presentare offerta irrevocabile di acquisto: a) in forma cartacea o b) telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta.

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 di procedura e lotto, nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato, data della vendita) come verranno indicati da chi materialmente consegna la busta.

Le offerte (reperibili anche nel sito internet www.tribunalemacerata.com), **in bollo**, dovranno contenere:

- **se persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale in caso sia 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 di tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
- Se l'offerta viene presentata **in nome e per conto di un minore** l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **se persona giuridica:** dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata una recente visura camerale da cui risultino la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione, con fotocopia di un 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;
- 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 $\frac{1}{4}$
- della **procedura esecutiva**, del **giorno** della vendita, del **lotto** per cui si intende partecipare;
- del **tempo** di pagamento del prezzo e degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà 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;

- della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.

L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare; in mancanza, esso verrà trasferito in quote uguali.

Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di **inammissibilità**, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a “*Esecuzione immobiliare RGEI 155/2022*”, di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché un **assegno circolare** non trasferibile, con la medesima intestazione, 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 10:00 del 26.10.2026, 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.astegiudiziarie.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 loro presentazione. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono irrevocabili.

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.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta sono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta 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, in bollo, devono essere indicati:

- **se persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale in caso sia coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in regime di comunione legale a cui vanno allegate le copie fotostatiche 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:** dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata una 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, con fotocopia di valido documento di identità del rappresentante legale;
- 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;
- 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 $\frac{1}{4}$;

- l'indicazione della **procedura esecutiva**, del **giorno** della vendita, del **lotto** per cui intende partecipare;
- l'indicazione del **tempo** di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà 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.

L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore di cui dovrà essere trasferito il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare; in mancanza verrà trasferito in quota uguali per ciascun offerente.

Dovrà esser 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.

Il mancato accredito sul conto indicato entro la data di presentazione dell'offerta 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 alla busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente della procedura acceso presso BPER Banca S.p.a. intestato a "*Esecuzione immobiliare RGEI 155/2023*"; CODICE IBAN: _____.

Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

LE OFFERTE PRESENTATE SONO IRREVOCABILI.

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematche.it o 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.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'apertura delle buste avverrà il giorno **27.10.2026 dalle ore 10.00** presso lo studio del sottoscritto delegato in Camerino, Via G. Di Giovanni n. 10/B.

Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di

luogo e di tempo in cui le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali d'accesso al portale** 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 dal delegato alla presenza degli offerenti, a sua cura riportate nel portale e rese visibili ai partecipanti alle operazioni in modalità telematica. Le buste presentate in modalità telematica saranno aperte dal delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi a sé.

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 comparando innanzi al delegato alla vendita recandosi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, in Camerino, Via G. Di Giovanni n. 10/B.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità (online), collegandosi al portale e 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 comparando innanzi al delegato alla vendita.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, ove il delegato per qualsiasi motivo non sia in grado di procedere all'esame delle offerte lo comunicherà, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti e agli interessati 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 $\frac{1}{4}$, si fa luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state

presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o non connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Inoltre qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.

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 di: 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 con modalità telematica (in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore) o depositato in modalità cartacea l'offerta per primo.

Ove sorgano questioni il delegato riferirà al Giudice che, se del caso, provvederà a convocare le parti davanti a sé.

La gara si svolgerà con modalità sincrona mista e avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato. Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due (2) minuti (offerte minime in aumento di € 1.000,00 per ciascun lotto).

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 di vendita con modalità telematiche; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite portale ai partecipanti innanzi al delegato. Il bene sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

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.

Entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato a mezzo assegno circolare o bonifico bancario sul conto sopra individuato.

Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti al trasferimento, qualora esso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare entro 10 giorni dall'aggiudicazione e con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Giudice, 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 che non siano risultati aggiudicatari da parte del Delegato sarà effettuata: per gli offerenti con modalità cartacea mediante restituzione degli assegni; per gli offerenti con modalità telematica mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari, sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica. Il deposito cauzionale è improduttivo di interessi.

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 di cui ai lotti sopra indicati sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese per la loro cancellazione verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. In caso di variazione di imposizione, per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è obbligo dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità per la procedura.

L'acquirente di immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (art. 63 disp. att. c.c.).

La proprietà del bene e i conseguenti oneri sono a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, ove l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla L. n. 47/85, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dal decreto emesso dal Giudice.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Camerino, Via G. Di Giovanni n. 10/B.

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 D.Lgs. 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 definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese e ne dia comunicazione e prova al sottoscritto delegato; l'aggiudicatario definitivo, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà comunque, ai sensi dell'art. 41 co 4, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo d'aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale accessori e spese dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto e comunque versando il restante 15% al sottoscritto professionista delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario azionato. Si rende noto che 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.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. Ai sensi dell'art. 585 ult. comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo 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, alleggerà 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).

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it>, sui siti internet www.tribunale.macerata.giustizia.it e su www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da astalegale.net (unitamente all'ordinanza di delega de G.E. e alla perizia) e 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

L'immobile potrà essere visionato previo accordo con il CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG MARCHE, con sede in 60030 Monsano, Via Cassolo, 35; – PEC: vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it – Tel. 0731/60914 – 605180 - 605542

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo modalità e tempi di cui all'art. 560 c.p.c.

Camerino, li 31.07.2026

Il Delegato

Avv. Fabio Sargenti



Firmato digitalmente
da: FABIO SARGENTI
Data: 04/09/2026
16:14:38