

TRIBUNALE DI MACERATA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA

MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

(piattaforma digitale www.astetelematiche.it)

Il sottoscritto **avv. Fabrizio Iacopini**, con studio in Macerata, Via Batà n° 21, Tel. 0733.522223; mail: iacopinifabrizio@tiscali.it; pec : avvfabrizioiacopini@puntopec.it

VISTI

l'ordinanza del 29.07.2026 del Giudice del Tribunale di Macerata Sez. Esec. Immob. dr.ssa Filomena Di Gennaro, nella esecuzione immobiliare **n. 37/2023 R.G.E.I.** promossa da Sirio NPL s.r.l., di delega delle operazioni di vendita dei beni pignorati sottodescritti al sottoscritto, gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c., la L. 80/05 e ss. mm. ii.,

COMUNICA

che il giorno **15 DICEMBRE 2026, alle ore 11:00**, presso il suo studio in Macerata, Via Batà 21, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, dell'art. 161 *ter* disp. att. cpc e del decr. Min. Giust. n. 32/15. 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 del CTU arch. Guido Graziani del 04.09.2024, che si richiama espressamente ed è consultabile sui siti internet indicati in calce al presente avviso.

§§§§§

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.976,00

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in **APPIGNANO (MC)**, Via Borgo Santa Croce 86, su **APPARTAMENTO**, superficie commerciale mq 99,60 (33,20 lordi a piano). Classe energetica G. IMMOBILE LIBERO.

Abitazione su tre piani (da terra al secondo) e libera su tre fronti, altezza interna da 2.20 m. (P.T) a 2,44 (P.1) a 3.31 (al sottocolmo); abbinata sul lato sud di una piccola area destinata a giardino.

Lo stato di sostanziale abbandono del fabbricato e l'assenza di impianti non permettono di avere chiara la destinazione di ogni spazio che si sviluppa nell'immobile, ma il CTU ritiene che il piano primo sia lo spazio giorno/pranzo del fabbricato, il piano secondo sia lo spazio notte e il piano terra, lo spazio di accoglienza e chiaramente di ingresso; piani collegati da stretta scala in aderenza alla parete sud del manufatto. Tipico per tipologia a quelli che si costruivano a cavallo del 1900 e cioè con: sviluppo verticale, solai in legno, altezze interne variabili, piccole aperture sui fronti, infissi in legno. Privo di impianto di riscaldamento, salva la presenza di un caminetto al p. 1° e scaldabagno al p. 2; impianto elettrico fuori norma, costituito da piattine a vista. Strutturalmente l'edificio presenta alcune lesioni sulle pareti portanti e i solai di piano e di copertura si dimostrano in stato precario.

CATASTO FABBRICATI: **foglio 17, particella 125, categoria A/6**, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 99,16, Via Borgo Santa Croce 88, piano: PT-1-2

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

- Denuncia inizio attività libera art. 2 c. 60 p. 74 L. 662/96 N. DIA 30.05.2001 per lavori di manutenzione straordinaria, presentata 30.05.01 prot. n. 4028, agibilità **non ancora rilasciata**. Collaudo finale del 27.10.2001 prot. 8117 con cui viene attestato che con l'intervento l'immobile risulta soddisfare le esigenze necessarie atte a tutelare l'incolumità degli occupanti.
- Piano regolatore generale vigente in forza di Delibera Cons. Comunale n. 41 del 28.11.2011; l'immobile ricade in zona Piano di Recupero del Vecchio Nucleo. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 12a delle NTA. Titolo riferito solamente all'edificio oggetto di vendita e a quelli interni allo stesso comparto

previsto dalla zonizzazione di PRG. Per il singolo edificio le NTA ammettono interventi di adeguamento igienico funzionale e in particolare adeguamento di altezze interne dei piani. Per interventi maggiori fare riferimento a quanto previsto nell'art. 12a.

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ.

Stato legittimo valutato dal CTU in ossequio al quarto periodo dell'art. 9 bis Dpr 380/01 e s.m.i.; considerato che l'edificio è certamente risalente ad un periodo in cui non era obbligatoria l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio, lo stato attuale è stato valutato in base all'unico documento disponibile che è la planimetria catastale di impianto datata 30.01.1940. Da essa emerge che lo stato attuale risulta sia stato modificato rispetto alla conformazione della planimetria del 1940. Poiché le modifiche sono state realizzate in data anteriore al 1983 (visti i materiali e lo stato di conservazione) e quindi in un periodo in cui non vi era l'obbligatorietà di depositare le verifiche strutturali connesse agli interventi negli edifici in muratura portante, le anomalie si ritengono sanabili con procedimenti ex art.37 Dpr 380/01 e s.m.i..

DIFFORMITÀ EDILIZIE.

Realizzazione di nuove aperture al P.T. su muratura portante del fronte est (vetrina + portoncino di ingresso); rimozione di canterto divisorio non portante al P.T.; realizzazione di canterto a chiusura del collegamento fra l'ex legnaia e l'originaria porta di ingresso alla stessa presente sul fronte sud; introduzione di un bagnetto al p. 2°; oltre a qualche altro aspetto secondario che si ritiene principalmente collegato ad errori grafici della planimetria.

Difformità regolarizzabili mediante procedimento principale ex art. 37 Dpr 380/01 e s.m.i. Costi di regolarizzazione: diritti di segreteria € 100,00, sanzioni amministrative € 1.000,00, spese tecniche (esclusa iva e cassa) € 1.000,00. Tempi necessari: 60 giorni.

DIFFORMITÀ CATASTALI.

Stato attuale caratterizzato da: nuove aperture al P.T.; diversa distribuzione interna; introduzione di servizio igienico.

Difformità regolarizzabili mediante docfa in variazione. Costi di regolarizzazione: diritti di segreteria € 100,00, spese tecniche (esclusa iva e cassa) € 500,00. Tempi necessari: 60 giorni

ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ipoteca volontaria iscritta il 26.01.2021 ai nn. RP 104 / RG 1025**, in rinnovazione dell'iscrizione del **27.02.2001 RP 372 / RG 2509** a favore di Banca delle Marche spa, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto notaio Gianferro Pacifico del 26.02.2001 rep. 65701. Importo ipoteca € 51.645,69, capitale € 25.822,84.
- **pignoramento** trascritto il **04.05.2023** ai nn. RG 6488 - **RP 4897**, derivante da atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Macerata del 07.02.2023 rep. 237, a favore di Sirio NPL s.r.l.

§§§§§

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

I beni sopra descritti vengono posti in vendita in lotto unico al prezzo base sopra indicato.

- È legittimato a presentare offerta irrevocabile di acquisto ed a 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 notarile originale.

- Se l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale, può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ult. co. c.p.c. Il procuratore legale rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per cui ha fatto l'offerta depositando il mandato (procura notarile).
- 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 dell'art. 571 comma 3 c.p.c., **e sono inefficaci se:**
 - presentate oltre il termine sottoindicato,
 - inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita,
 - non accompagnate dal pagamento del fondo spese e della cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita.
- **Le offerte, in bollo, 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 comunione legale a cui va allegata la copia di un valido documento di identità e del tesserino fiscale, anche del coniuge in comunione legale ed eventuale procura conferita a un avvocato;
 - se in nome e per conto di un minore: anche la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se persona giuridica: dati identificativi, inclusa la 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, nonché copia di valido documento di identità dei rappresentanti legali;
 - se 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 con eventuali integrazioni, averne compreso il contenuto e conoscere lo stato di fatto e giuridico dell'immobile anche sotto il profilo urbanistico e catastale.
- **L'offerta, inoltre, dovrà contenere l'indicazione** dei seguenti dati:
 - il prezzo offerto che a pena di inefficacia non può essere inferiore al prezzo base ridotto di 1/4
 - la procedura esecutiva, il giorno della vendita ed il lotto per il quale intende partecipare;
 - il tempo di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione, termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali (in caso di mancata indicazione o di indicazione di termine superiore, esso sarà di 90 gg.), del modo del pagamento, di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - la volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di 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 esso verrà trasferito in quota uguale per ciascun offerente.

- Gli interessati all'acquisto possono presentare l'offerta in base alla **modalità di partecipazione scelta**:
a) in forma cartacea o b) in forma 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 delegato**. 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 in bollo, reperibili anche nel sito internet www.tribunalemacerata.com, devono contenere tutto quanto sopra indicato.
- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a: "Avv. Iacopini Fabrizio Proc. RGE 37/2023" 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 per la 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.astetelematiche.it** e dovrà contenere quanto sopra indicato
- 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 p.e.c.
- 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.
- Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente e conservate dal portale in modo segreto.
- In ogni caso, ai sensi dell'art. 161-ter disp. att. c.p.c., l'offerta deve essere effettuata nel rispetto della normativa regolamentare di cui al D.M. Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.
- Per 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 dell'offerente; pertanto, non saranno accettati reclami se per qualsiasi motivo le suelencate attività non saranno concluse entro il termine fissato presentare l'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.
- 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. Si precisa che, in considerazione del sistema di interfaccia telematico per cui è possibile caricare solo un bonifico, lo stesso dovrà coprire il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (il delegato poi scorporerà le somme, attribuendo il 20% alla cauzione e il 10% alle spese). Copia della contabile del bonifico deve essere allegata alla busta telematica.
- **Il mancato accredito** del bonifico sul c/c sottoindicato **entro la data di scadenza** delle offerte è causa di **nullità** dell'offerta e ad esclusivo carico dell'offerente. Il costo del bonifico è a carico dell'offerente; in caso di mancata aggiudicazione la restituzione della cauzione sarà decurtata del suo costo.
- Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente della procedura i cui dati sono di seguito riportati: c/c n. 19133/2026 c/o CARIFERMO, intestato a "*avv. Iacopini Fabrizio RGE 37/2023*"; IBAN: **IT86P0615013400CC0320130066**
- **ASSISTENZA:** per ricevere assistenza l'utente può inviare e-mail all'indirizzo **assistenza@astetelematiche.it** o contattare il call-center n. **0586.20141** dalle 9.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00 dal lunedì al venerdì, festivi esclusi

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- L'apertura delle buste avverrà il giorno **15 dicembre 2026 a partire dalle ore 11:00** 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 tempo in cui si svolgono, le generalità di tutti gli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione di aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.
- Nelle 3 ore e comunque entro ½ ora prima dell'inizio delle operazioni, il gestore invierà, all'indirizzo pec per la vendita telematica utilizzato per inviare l'offerta, le **credenziali per l'accesso** al portale con avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni.
- Le buste cartacee sono aperte dal delegato alla presenza degli offerenti, riportate nel portale a sua cura e rese visibili ai partecipanti in modalità telematica; le telematiche sono aperte dal delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi a lui.
- 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 e nell'avviso di vendita.
- **Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato**, recandosi presso il luogo di apertura delle buste, in Macerata, Via Batà 21.
- **Coloro che hanno formulato l'offerta in 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 ed orario previsto per l'apertura dei plichi, se il delegato per qualsiasi motivo non è in grado di procedere all'esame delle offerte lo comunica, dandone atto nel verbale, agli offerenti ed interessati registrati per assistere alla vendita, indicando il nuovo orario previsto.
- Per l'esame delle offerte e delle istanze di assegnazione si procederà ex artt. 572 e 573 cpc.
- 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 ex art. 588 cpc.
- Anche in caso di mancata presenza o non connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- Se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nell'offerta migliore o presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito in ordinanza di vendita, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione.
- 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 tiene conto di: entità del prezzo, cauzioni prestate, forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta. Ad uguali condizioni l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato, con modalità telematica ed in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore, o depositato con modalità cartacea l'offerta per primo.
- Ove nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta.
- La gara si svolgerà con modalità sincrona mista ed 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 agli offerenti ammessi alla gara (tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).
- Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti (**offerte minime in aumento di € 1.000,00**). I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a sua cura e resi visibili ai partecipanti in modalità telematica; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite portale ai partecipanti innanzi al delegato.
- Il bene sarà definitivamente 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 del bene. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara. Ove sorgano questioni, il delegato riferirà al Giudice che, se del caso, provvederà a convocare le parti innanzi a sé.
- **Entro il termine massimo di 90 giorni** dall'aggiudicazione, **l'intero prezzo** al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato a mezzo assegno circolare o bonifico al suddetto c/c; l'aggiudicatario dovrà unitamente al saldo del prezzo versare le spese di trasferimento che il delegato comunicherà entro 10 gg. dall'aggiudicazione, con avvertimento che quanto versato dopo l'aggiudicazione sarà imputato prima alle spese e poi al residuo prezzo. **In caso di inadempimento**, l'aggiudicazione sarà dichiarata decaduta, la cauzione versata 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 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

- La vendita è a corpo e non a misura ed 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;
- gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le spese per la loro cancellazione saranno 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 modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, l'aggiudicatario è obbligato a corrispondere gli oneri tributari in misura e con modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità per la procedura;
- l'acquirente di immobile parte di **condominio è obbligato solidalmente** col precedente proprietario a pagare i contributi relativi ad anno in corso e precedente (art. 63 disp. att. cc)
- 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 se l'immobile è nelle condizioni della L. 47/85 deve presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dal decreto del 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 Macerata, Via Batà 21;
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

- 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;
- se nel termine fissato per il versamento del prezzo non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585 c. 4° cpc, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti ex 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;
- se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, c. 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).

IN CASO DI MUTUO FONDIARIO

Là dove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16.07.1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21.01.1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10.09.1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: a) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; b) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ex art. 2855 c.c. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il c/c di accredito delle somme), attenendosi alle Istruzioni per la redazione dei progetti di distribuzione di cui alla Circolare del 13.02.2025 reperibile sul sito internet del Tribunale di Macerata

Si rende noto che agli aggiudicatari 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 sarà pubblicato sul portale <https://venditepubbliche.giustizia.it> del Ministero della Giustizia, sul sito www.astalegale.net, su pubblicazione cartacea mensile edita da [astalegale.net](http://www.astalegale.net) (unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia). 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 - CUSTODE GIUDIZIARIO

L'immobile può essere visionato esclusivamente previo accordo con il custode **AVV. MAURIZIO CASTELLANI** con studio in Porto Recanati (MC), C.so Matteotti n. 235/D, Tel./Fax 0717591539, posta@avvocatocastellani.com; pec: avvmauriziocastellani@cnfpec.it.

La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Per la liberazione dell'immobile si rimanda a quanto disposto dall'art. 560 cpc.

Macerata, lì 14 settembre 2026

Avv. Fabrizio Iacopini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®