

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 59/2024 RG**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Enrico Alessandrini, con studio a Porto Recanati (MC) in Via Biagetti n. 1, vista l'ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati della procedura esecutiva immobiliare in oggetto e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni

AVVISA

che il giorno **26/11/2026 alle ore 10:00** si procederà, presso lo studio del sottoscritto delegato sito a Porto Recanati (MC) in Via Biagetti n. 1, alla vendita senza incanto, del lotto come di seguito descritto ed analiticamente descritto nell'elaborato peritale del 04.04.2025 redatto dall'esperto incaricato geom. Enrico Luciani al quale si fa espresso rinvio.

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà (1/1) di appartamento a Matelica Via Venezian, Via San Francesco 53, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di 208,00 mq.

Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto di valutazione posto al secondo piano è parte integrante, risulta essere un unico edificio isolato con corte interna e con la presenza di diverse unità immobiliari in parte riconducibili alla procedura in essere e ed in parte riconducibili ad altre proprietà. È una struttura architettonica storica medioevale, essendo situata in pieno centro storico a pochi passi dalla centralissima Piazza Enrico Mattei e che comprende l'isolato delimitato da Via Venezian e Via San Francesco. L'immobile negli anni è stato suddiviso in varie proprietà con interventi di ristrutturazioni parziali non sempre conformi alle tecniche più coerenti alle normative vigenti. La struttura portante del complesso isolato, risulta in muratura portante a sacco con solai in legno, copertura a padiglione ed a doppia falda in altre porzioni del tetto. La scala comune interna è formata da solai in legno e colonne in laterizio mentre gli scantinati presentano delle architravature a volte a tutto sesto con sovrastanti solai con travi in legno per i piani superiori. Parti di tali strutture sono state lesionate dal sisma del 1997 a cui sono seguiti interventi di adeguamento sismico con le pratiche Edilizie autorizzate dal Comune di Matelica nell'anno 2000 redatte dall'ing. **** ed autorizzate all'abitabilità nel 2003. Interventi costituiti nell'installazione di tiranti e rinforzi strutturali sulle pareti esterne e sistemi di irrigidimento di alcuni solai con rete e la ristrutturazione integrale del tetto prospiciente la via San Francesco. Con gli eventi sismici dell'anno 2016 l'intero immobile è stato dichiarato inagibile nella sua interezza per problemi statici fondali evidenziati nella parte nord non di proprietà degli esecutati e che non sono stati oggetto di adeguamento sismico per gli eventi del 1997.

Infatti le porzioni di immobili oggetto di procedura non hanno subito particolari danni strutturali dati i rinforzi effettuati con le pratiche dell'anno 2000/2003. La scala comune interna disimpegna tutte le unità immobiliari abitative ed alcuni depositi mentre i locali deposito al piano terra hanno anche ingressi direttamente da Via San Francesco e da Via Venezian. L'unità immobiliare è posta al piano secondo, scala unica.

Identificazione catastale: foglio 54, particella 226-231 sub. 9-7, graffate (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: Giacomo Venezian 53, piano: secondo,
Coerenze: stessa proprietà, via Venezian, Via S. Francesco L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1700.

- **Diritti di piena proprietà (1/1) di deposito artigianale** a MATELICA Via Venezian, Via San Francesco 53, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di 106,00 mq.

Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto di valutazione posto al piano terra è parte integrante, risulta essere un unico corpo di fabbrica isolato con corte interna con la presenza di diverse unità immobiliari non tutte riconducibili alla procedura in essere e di altre proprietà. È una struttura architettonica storica medioevale, essendo situata in pieno centro storico a pochi passi dalla centralissima Piazza Enrico Mattei e che comprende l'isolato delimitato da Via Venezian e Via San Francesco. L'immobile negli anni è stato suddiviso in varie proprietà con interventi di ristrutturazioni parziali non sempre conformi alle tecniche più coerenti alle normative vigenti. La struttura portante del complesso isolato, risulta in muratura portante a sacco con solai in legno, copertura a padiglio ed a doppia falda in altre porzioni del tetto. La scala comune interna è formata da soli in legno e colonne in laterizio mentre gli scantinati presentano delle architravature a volte a tutto sesto con sovrastanti solai con travi in legno per i piani superiori. Parti di tali strutture sono state lesionate dal sisma del 1997 a cui sono seguiti interventi di adeguamento sismico con le pratiche Edilizie autorizzate dal Comune di Matelica nell'anno 2000 redatte dell'Ing. **** ed autorizzate all'abitabilità nel 2003. Interventi costituiti nell'installazione di tiranti e rinforzi strutturali sulle pareti esterne e sistemi di irrigidimento di alcuni solai con rete e la ristrutturazione integrale del tetto prospiciente la via San Francesco. Con gli eventi sismici dell'anno 2016 l'intero immobile è stato dichiarato inagibile nella interezza per problemi statici fondali evidenziati nella parte nord non di proprietà degli esecutari e che non sono stati oggetto di adeguamento sismico per gli eventi del 1997. Infatti le porzioni di immobili oggetto di procedura non hanno subito particolari danni strutturali dati i rinforzi effettuati con le pratiche dell'anno 2000/2003. La scala comune interna disimpegna tutte le unità immobiliari abitative ed alcuni depositi mentre i locali deposito al piano terra hanno anche ingressi direttamente da Via San Francesco e da Via Venezian. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4.20 mt.

Identificazione catastale: foglio 54 particella 226 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 76 mq, rendita 141,30 Euro, indirizzo catastale: Via Venezian 28, piano: Terra.

Coerenze: Stessa Proprietà, Via Venezian, Via San Francesco
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra.

- **Diritti di piena proprietà (1/1) di deposito artigianale** a MATELICA Via Venezian, Via San Francesco 53, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di 32,00 mq 1/6.

Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto di valutazione posto al piano terra è parte integrante, risulta essere un unico corpo di fabbrica isolato con corte interna con la presenza di diverse unità immobiliari non tutte riconducibili alla procedura in essere e di altre proprietà. È una struttura architettonica storica medioevale, essendo situata in pieno centro storico a pochi passi dalla centralissima Piazza

Enrico Mattei e che comprende l'isolato delimitato da Via Venezian e Via san Francesco. L'immobile negli anni è stato suddiviso in varie proprietà con interventi di ristrutturazioni parziali non sempre conformi alle tecniche più coerenti alle normative vigenti. La struttura portante del complesso isolato, risulta in muratura portante a sacco con solai in legno, copertura a padiglio ed a doppia falda in altre porzioni del tetto. La scala comune interna è formata da soli in legno e colonne in laterizio mentre gli scantinati presentano delle architravature a volte a tutto sesto con sovrastanti solai con travi in legno per i piani superiori. Parti di tali strutture sono state lesionate dal sisma del 1997 a cui sono seguiti interventi di adeguamento sismico con le pratiche Edilizie autorizzate dal Comune di Matelica nell'anno 2000 redatte dall'Ing. **** ed autorizzate all'abitabilità nel 2003. Interventi costituiti nell'installazione di tiranti e rinforzi strutturali sulle pareti esterne e sistemi di irrigidimento di alcuni solai con rete e la ristrutturazione integrale del tetto prospiciente la via San Francesco. Con gli eventi sismici dell'anno 2016 l'intero immobile è stato dichiarato inagibile nella interezza per problemi statici fondali evidenziati nella parte nord non di proprietà degli esecutari e che non sono stati oggetto di adeguamento sismico per gli eventi del 1997. Infatti le porzioni di immobili oggetto di procedura non hanno subito particolari danni strutturali dati i rinforzi effettuati con le pratiche dell'anno 2000/2003. La scala comune interna disimpegna tutte le unità immobiliari abitative ed alcuni depositi mentre i locali deposito al piano terra hanno anche ingressi direttamente da Via San Francesco e da Via Venezian. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.35 mt.

Identificazione catastale: foglio 54 particella 226 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: Via Venezian 59, piano: Terra

Coerenze: Stessa proprietà, Via Venezian, Via San Francesco L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra.

- **Diritti di piena proprietà (1/1) di deposito artigianale** a MATELICA Via Venezian, Via San Francesco 53, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di 190,00 mq.

Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto di valutazione posto al piano terra è parte integrante, risulta essere un unico corpo di fabbrica isolato con corte interna con la presenza di diverse unità immobiliari non tutte riconducibili alla procedura in essere e di altre proprietà. È una struttura architettonica storica medioevale, essendo situata in pieno centro storico a pochi passi dalla centralissima Piazza Enrico Mattei e che comprende l'isolato delimitato da Via Venezian e Via san Francesco. L'immobile negli anni è stato suddiviso in varie proprietà con interventi di ristrutturazioni parziali non sempre conformi alle tecniche più coerenti alle normative vigenti. La struttura portante del complesso isolato, risulta in muratura portante a sacco con solai in legno, copertura a padiglio ed a doppia falda in altre porzioni del tetto. La scala comune interna è formata da soli in legno e colonne in laterizio mentre gli scantinati presentano delle architravature a volte a tutto sesto con sovrastanti solai con travi in legno per i piani superiori. Parti di tali strutture sono state lesionate dal sisma del 1997 a cui sono seguiti interventi di adeguamento sismico con le pratiche Edilizie autorizzate dal Comune di Matelica nell'anno 2000 redatte dall'Ing. **** ed autorizzate all'abitabilità nel 2003. Interventi costituiti nell'installazione di tiranti e rinforzi strutturali sulle pareti esterne e sistemi di irrigidimento di alcuni solai con rete e la ristrutturazione integrale del tetto prospiciente la via San Francesco. Con gli eventi sismici dell'anno 2016 l'intero immobile è stato dichiarato inagibile nella interezza per problemi statici fondali evidenziati nella parte nord non di proprietà degli esecutari e che non sono stati oggetto di adeguamento sismico per gli eventi del 1997. Infatti le porzioni di immobili oggetto di procedura non hanno subito particolari danni strutturali dati i rinforzi effettuati con le pratiche dell'anno 2000/2003. La scala comune interna disimpegna tutte le unità immobiliari abitative ed alcuni depositi mentre i locali deposito al piano terra hanno anche ingressi direttamente da Via San Francesco e da Via Venezian. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.30 mt.

Identificazione catastale: foglio 54 particella 231 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 121 mq, rendita 187,47 Euro, indirizzo catastale: Via Venezian, 53, piano: Terra

Coerenze: Via Venezian, Via San Francesco, Stessa proprietà. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1700.

- **Diritti di piena proprietà (1/1) di deposito artigianale** a MATELICA Via Venezian, Via San Francesco 53, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di 72,50 mq. Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto di valutazione posto al piano terra è parte integrante, risulta essere un unico corpo di fabbrica isolato con corte interna con la presenza di diverse unità immobiliari non tutte riconducibili alla procedura in essere e di altre proprietà. È una struttura architettonica storica medioevale, essendo situata in pieno centro storico a pochi passi dalla centralissima Piazza Enrico Mattei e che comprende l'isolato delimitato da Via Venezian e Via san Francesco. L'immobile negli anni è stato suddiviso in varie proprietà con interventi di ristrutturazioni parziali non sempre conformi alle tecniche più coerenti alle normative vigenti. La struttura portante del complesso isolato, risulta in muratura portante a sacco con solai in legno, copertura a padiglio ed a doppia falda in altre porzioni del tetto. La scala comune interna è formata da soli in legno e colonne in laterizio mentre gli scantinati presentano delle architravature a volte a tutto sesto con sovrastanti solai con travi in legno per i piani superiori. Parti di tali strutture sono state lesionate dal sisma del 1997 a cui sono seguiti interventi di adeguamento sismico con le pratiche Edilizie autorizzate dal Comune di Matelica nell'anno 2000 redatte dall'Ing **** ed autorizzate all'abitabilità nel 2003. Interventi costituiti nell'installazione di tiranti e rinforzi strutturali sulle pareti esterne e sistemi di irrigidimento di alcuni solai con rete e la ristrutturazione integrale del tetto prospiciente la via San Francesco. Con gli eventi sismici dell'anno 2016 l'intero immobile è stato dichiarato inagibile nella interezza per problemi statici fondali evidenziati nella parte nord non di proprietà degli esecutati e che non sono stati oggetto di adeguamento sismico per gli eventi del 1997. Infatti le porzioni di immobili oggetto di procedura non hanno subito particolari danni strutturali dati i rinforzi effettuati con le pratiche dell'anno 2000/2003. La scala comune interna disimpegna tutte le unità immobiliari abitative ed alcuni depositi mentre i locali deposito al piano terra hanno anche ingressi direttamente da Via San Francesco e da Via Venezian.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 4.50 mt.

Identificazione catastale: foglio 54 particella 231 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 36 mq,

rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: Via Venezian 53, piano: Terra.

Coerenze: Stessa Proprietà Via Venezian, Via san Francesco.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1700.

- **Diritti di piena proprietà (1/1) di deposito artigianale** a MATELICA Via Venezian, Via San Francesco 53, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di 94,50 mq. Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto di valutazione posto al piano terra è parte integrante, risulta essere un unico corpo di fabbrica isolato con corte interna con la presenza di diverse unità immobiliari non tutte riconducibili alla procedura in essere e di altre proprietà. È una struttura architettonica storica medioevale, essendo situata in pieno centro storico a pochi passi dalla centralissima Piazza Enrico Mattei e che comprende l'isolato delimitato da Via Venezian e Via san Francesco. L'immobile negli anni è stato suddiviso in varie proprietà con interventi di ristrutturazioni parziali non sempre conformi alle tecniche più coerenti alle normative vigenti. La struttura portante del complesso isolato, risulta in muratura portante a sacco con solai in legno, copertura a padiglio ed a doppia falda in altre porzioni del tetto. La scala comune interna è formata da soli in legno e colonne in laterizio mentre gli scantinati presentano delle architravature a volte a tutto sesto con sovrastanti solai con travi in legno per i piani superiori. Parti di tali strutture sono state lesionate dal sisma del 1997 a cui sono seguiti interventi di

adeguamento sismico con le pratiche Edilizie autorizzate dal Comune di Matelica nell'anno 2000 redatte dall'Ing **** ed autorizzate all'abitabilità nel 2003.

Interventi costituiti nell'installazione di tiranti e rinforzi strutturali sulle pareti esterne e sistemi di irrigidimento di alcuni solai con rete e la ristrutturazione integrale del tetto prospiciente la via San Francesco. Con gli eventi sismici dell'anno 2016 l'intero immobile è stato dichiarato inagibile nella interezza per problemi statici fondali evidenziati nella parte nord non di proprietà degli esecutati e che non sono stati oggetto di adeguamento sismico per gli eventi del 1997. Infatti le porzioni di immobili oggetto di procedura non hanno subito particolari danni strutturali dati i rinforzi effettuati con le pratiche dell'anno 2000/2003. La scala comune interna disimpegna tutte le unità immobiliari abitative ed alcuni depositi mentre i locali deposito al piano terra hanno anche ingressi direttamente da Via San Francesco e da Via Venezian.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 4.30 mt.

Identificazione catastale: foglio 54 particella 231 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 54 mq, rendita 83,67 Euro, indirizzo catastale: Via Venezian 53, piano: Terra.
Coerenze: Stessa proprietà, Via Venezian, Via San Francesco. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1700.

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 211.612,50

Offerta minima: € 158.709,37 pari al 75% del prezzo base.

PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. 22/2000 e successive varianti, intestata a ****, per lavori di Interventi di Riparazione danni e miglioramento sismico fabbricato sito in Via Venezian n. 53, presentata il 16/04/1999 con il n. 5319 di protocollo, rilasciata il 01/02/2000 con il n. 5319 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobili distinti al Foglio 54 Particelle 226-231-237 di Via Venezian 53.

Autorizzazione Edilizia N. 17/2002 e successive varianti, intestata a ****, per lavori di Variante alla A. E. n. 22/2000, presentata il 06/11/2001 con il n. 21546 di protocollo, rilasciata il 14/02/2002 con il n. 21546 di protocollo, agibilità del 17/01/2004 con il n. 203 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato sito in Via Venezian n. 53 Foglio 54 P.lle 226-231-237
Permesso di Costruire N. 22/2010, intestata a ****, per lavori di Realizzazione di tre alloggi e Ristorante da destinarsi ad attività Turistica, presentata il 18/03/2010 con il n. 4571 di protocollo, rilasciata il 31/03/2010 con il n. 5694 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a Immobili Foglio 54 p.lle 231 sub 8-9-10.

Alla data del sopralluogo dell'esperto gli immobili oggetto di stima risultavano liberi da persone e nella disponibilità degli esecutati essendo l'intero fabbricato INAGIBILE a causa degli effetti del sisma del 2016 come da scheda AEDES e Dichiarazione di Inagibilità del Comune di Matelica allegata alla documentazione Urbanistica.

Il custode nominato riferisce che "dalle informazioni assunte per tramite dell'avv. ****, per gli esecutati *****, è emerso che, con atto costitutivo del 24 luglio 2024, l'esecutato ***** e la sig.ra ***** terza estranea alla procedura esecutiva, "nella qualità di proprietari dei piani o porzioni di piano dell'edificio in epigrafe" costituivano il condominio delle proprietà comuni facenti parte dell'edificio sito in Matelica Via Venezian n. 53 nominandolo "CONDOMINIO MARCHESE FINAGUERRA MARGHERITA CONTE ROMANI", nominando quale amministratore il dott. **** 2). All'esito dell'assemblea condominiale del 29 luglio 2024, veniva deliberato all'unanimità, il conferimento dell'incarico per la ricostruzione del compendio, allo studio tecnico *****, nella persona dell'ing. *****. Ciò premesso, al fine di notificare la S.V. Ill.ma e la presente procedura circa

lo stato delle pratiche di ricostruzioni del compendio, questo custode richiedeva informazioni al predetto tecnico, il quale, in riscontro, comunicava che "Il condominio dell'immobile in oggetto mi ha incaricato di provvedere alla presentazione, presso l'U.S.R. regione Marche, del progetto per la ricostruzione post sisma 2016. Il progetto non è stato predisposto; a breve verrà richiesta la definizione del "livello operativo" per poi procedere alla progettazione".

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica redatta dall'esperto incaricato geom. Enrico Luciani allegata al presente avviso. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € **1.000,00 (mille)**.

Le offerte di acquisto sono irrevocabili e dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti attraverso la modalità telematica o attraverso la modalità "cartacea" come di seguito descritto. La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti e costituisce integrale accettazione delle condizioni di vendita.

Tutte le attività di cui agli artt. 569 e ss. saranno effettuate presso lo studio del sottoscritto delegato che potrà fornire ai potenziali offerenti ogni informazione in merito alla presente procedura.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. MODALITA' TRADIZIONALE

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, **entro e non oltre le ore 10:00 del giorno precedente a quello fissato** per la gara presso lo studio del professionista delegato Avv. Enrico Alessandrini sito a Porto Recanati (MC) in Via Biagetti n. 1 (previo appuntamento telefonico al n. 340 7952301 o via email avv.alessandrinienrico@gmail.com). All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione; provvederà il ricevente ad apporre le indicazioni di cui all'art. 571, comma 4°.

L'offerta, che dovrà essere presentata in bollo, dovrà contenere:

- Le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e residenza, recapito telefonico); l'indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Macerata ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- Il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino a un quarto; il termine di versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari e spese della procedura, che non

potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale);

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato dell'immobile.
- Qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica, la fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente.
- In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità o visura camerale dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente.
- In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.
- Se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale 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.

All'offerta dovranno essere allegati a pena di inammissibilità:

- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Macerata Esec. 59/2024" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Macerata Esec. 59/2024" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese;

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo avvocato munito di procura speciale; gli avvocati possono fare offerte anche per persona da nominare. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

2. MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 10:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara.**

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 utile alla sottoscrizione dell'offerta

prima dell'invio a mezzo posta elettronica certificata. Per partecipare all'asta è necessario inviare la propria offerta entro il termine di presentazione delle offerte indicato nella scheda di dettaglio del bene. L'offerta deve essere redatta necessariamente mediante il modulo web ministeriale denominato "Offerta Telematica". 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.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call-center al n. 0586.20141.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta che sarà acquisita definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

L'offerta deve contenere:

- Offerta d'asta corredata dell'assolvimento dell'imposta di bollo;
- Copia della contabile di versamento della cauzione;
- Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche e del codice fiscale;
- In caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
- Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva e le generalità del legale rappresentante e copia del relativo documento di riconoscimento. Dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità o visura camerale dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente.
- In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.
- Se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario, copia per immagine della procura rilasciata 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.
- La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, di un 1/4 del prezzo base;

Il termine di pagamento del saldo prezzo e delle spese che non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione.

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato dell'immobile.

Versamento della cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo **pari al 30% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità, tramite bonifico bancario sul conto IT 82 A 03 069134081 0000 0018 188 e **dovrà essere stato effettuato almeno tre giorni prima del termine ultimo di presentazione delle offerte**. Il bonifico dovrà contenere quale causale "versamento cauzione e spese proc. 59/2024 R.G. Trib. MC". Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. In caso di mancata aggiudicazione la cauzione sarà restituita a mezzo bonifico bancario il cui costo sarà a carico dell'offerente.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto incaricato, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). 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, pesi e vincoli. 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: 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 o altro 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/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli e di qualsiasi gravame.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente. Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta (rilanci) non potranno essere inferiori a € 1.000,00 (mille/00).

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 con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.astetelematiche.it.

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 dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. **Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (due) minuti.** I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di vendita, il residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato nel termine di giorni 90 dalla udienza di aggiudicazione sul conto corrente le cui coordinate verranno comunicate in seguito. Contestualmente al saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento delle spese del trasferimento con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori (o inferiori) a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti o a richiedere le ulteriori somme necessarie.

In caso di credito fondiario, ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93, ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D.lgs. 385/93, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo, potrà versare direttamente al creditore fondiario nei 30 giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il residuo 15% alla procedura.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno. Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita. Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione. Il pagamento delle spese condominiali, ove presenti, è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle disposizioni di attuazione del codice civile.

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, 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.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Si rede noto che l'aggiudicatario, ove richiesto, potrà usufruire della concessione di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso qualunque istituto bancario riconosciuto dall'ABI. Ai sensi del D.M. n. 37 22/01/2008 e d.lgs. n. 192/05 e ss. mm. l'aggiudicatario esonera sin d'ora la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica ove non disponibile, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

La custodia degli immobili è affidata all'**Istituto Vendite Giudiziarie delle Marche**, Via Cassolo n. 35, Monsano (An) - Tel. 0731/605180 - 605542 - 60914 - mail: infovisite@ivgmarche.it - al quale gli interessati potranno rivolgersi per le visite.

Il presente avviso sarà pubblicato:

- sul portale delle Vendite Pubbliche;
- sul sito internet www.astalegale.net.

Macerata - Porto Recanati, 08/09/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Enrico Alessandrini

