

TRIBUNALE DI MACERATA

2° AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI DELEGATA ALL'AVV.FABRIZIO MARTELLO
VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

@@@

Il sottoscritto Avv. Fabrizio Martello, con studio in Macerata, Via Lorenzoni n.7 (pec: avvfabriziomartello@cnfpec.it – Tel. 324.8128300),

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione ex art.591 bis c.p.c. in data 27/03/2025 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel **procedimento esecutivo n.11/2024 R.G.E.** promosso da Rienza SPV s.r.l. e sono state delegate al sottoscritto Avvocato le relative operazioni, visti gli artt.569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la L.132/2015 e successive modifiche ed integrazioni,

AVVISA

- ✓ che il giorno **07 novembre 2025, ore 10.00** presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv. Fabrizio Martello sito in Macerata, Via Lorenzoni n.7, si svolgerà la vendita con modalità telematica sincrona mista del compendio immobiliare più avanti descritto al prezzo base stabilito di seguito indicato:

Prezzo base d'asta Lotto n.1: € 59.125,00 (prezzo ribassato € 44.343,75: offerta minima di acquisto, pari al prezzo base ridotto di un quarto).

@@@

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLA VENDITA

- ✓ Entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita le offerte di acquisto potranno essere depositate presso lo studio del sottoscritto Avv. Fabrizio Martello in forma tradizionale mediante deposito in busta chiusa ovvero, in alternativa, potranno essere presentate in via telematica all'interno del portale www.spazioaste.it. In tal caso l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul detto portale. Una volta inseriti i dati ed i documenti 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 cartella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.
Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- ✓ **Per ricevere assistenza** l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al n. 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.
- ✓ **Nel caso di offerte presentate in forma tradizionale in busta chiusa** (all'esterno della quale saranno indicati: numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'esecuzione, nome del professionista delegato e data della vendita) le offerte d'acquisto (in bollo) dovranno contenere: nome e cognome

dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile - in caso di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge -, fotocopia di un documento di identità valido, visura camerale in caso di società o impresa commerciale, dati indicativi del bene per il quale l'offerta è proposta, numero della procedura esecutiva e del lotto. Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, la cauzione pari al 20% del prezzo offerto (di importo non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base), nonché l'ammontare approssimativo delle spese che si fissa inizialmente al 10% del prezzo offerto (salvo integrazione successiva dell'importo), somme da versare mediante assegni circolari non trasferibili (**n.b.: non verranno accettati assegni postali**) intestati a "Esecuzione Immobiliare n.11/2024 RGE Tribunale di Macerata".

✓ Il modulo per la presentazione dell'offerta cartacea può essere ritirato presso lo studio del professionista delegato o richiesto via e-mail a info@studiolegalemartello.it.

✓ Nel caso di offerte presentate in via telematica, l'interessato dovrà inserire telematicamente i documenti necessari alla partecipazione alla vendita, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" sopra indicato.

NON saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

✓ **Le offerte presentate sono irrevocabili.** Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e da esso conservate in modo segreto.

✓ All'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà essere allegato il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (20% a titolo di cauzione e 10% a titolo di anticipazione spese, salvo integrazione): il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul c/c bancario n. 408097 acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano, filiale di Macerata (**IBAN: IT 32 N 08765 13400 000000 408097** - causale: "versamento cauzione e spese es .imm. 11/2024"), bonifico da effettuarsi almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta d'acquisto, a pena di esclusione. Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato. Si suggerisce precauzionalmente un termine non inferiore a 5 giorni.

@@@

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

✓ Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo della vendita; le buste saranno aperte dal professionista delegato e le offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

✓ Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al Portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del

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

- ✓ La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte d'acquisto, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate, all'apertura delle buste, dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara. In sede di esame delle offerte, qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al GE che potrà convocare le parti innanzi a sé.
- ✓ In caso di offerta unica pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore a tale valore in misura non superiore ad 1/4 rispetto al prezzo base, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.. L'offerente, in vista dell'eventuale gara al rialzo, è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, ovvero ad essere on line durante lo svolgimento della vendita, e le comunicazioni avverranno tramite chat durante lo svolgimento dell'asta stessa. Si precisa che, anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore.
- ✓ In caso di più offerte valide si procederà alla gara, tramite connessione telematica, sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato (**offerta minima in aumento di €1.500,00 per il lotto n.1**). Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di due minuti. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al Portale saranno resi visibili tramite il Portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti dall'ultima offerta senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida, e l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
- ✓ In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituiti agli offerenti mediante restituzione degli assegni versati, ovvero, in caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario il cui costo resterà a carico degli stessi offerenti unitamente all'imposta di bollo, ove prevista.
- ✓ Entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio dell'Avv. Fabrizio Martello mediante assegno circolare non trasferibile (**n.b.: non verranno accettati assegni postali**) intestato a "*Esecuzione Immobiliare n.11/2024 RGE Tribunale di Macerata*", ovvero versato mediante bonifico bancario sul c/c bancario n. 408097 acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano, filiale di Macerata (**IBAN: IT 32 N 08765 13400 000000 408097** - causale: "*saldo prezzo es. imm. 11/2024*"). In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.
- ✓ **DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO:** 1) ai sensi dell'art. 585, ult. comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio; 2) se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione anzidetta, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza; 3) se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa

- la dichiarazione anzidetta, il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, comma 4°, c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali – il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio – sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice);
- ✓ Per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero è possibile usufruire della concessione di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI.
 - ✓ Il presente avviso, unitamente all'ordinanza di delega e alla CTU, sarà pubblicato sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it, sulle piattaforme www.spazioaste.it e www.astalegale.net, sul sito www.asteimmobili.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.portaleaste.com). Tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno dell'incanto non intercorreranno meno di 45 giorni.

@@@

In caso di fondiario:

ai sensi dell'art.41 comma 5 del D.Lgs.385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario definitivo, qualora non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art.41 comma 4 del D.Lgs.385/93, entro il termine di 30 giorni dall'incanto, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% al professionista delegato mediante assegno circolare non trasferibile (**n.b.: non verranno accettati assegni postali**) intestato a “*Esecuzione Immobiliare n.11/2024 RGE Tribunale di Macerata*”; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario.

Si rende altresì noto che agli aggiudicatari di immobili che lo richiedano potranno essere concessi mutui ipotecari fino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti di credito bancari facenti parte dell'ABI.

@@@

DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A VENDITA

LOTTO 1:

- a) Diritto di usufrutto su piena proprietà dell'intero appartamento sito in San Severino Marche (MC), Via Alcide de Gasperi n.24, frazione Serripola, della superficie commerciale di mq.115,65, al piano primo di fabbricato composto di 3 piani fuori terra, con locali garage, al piano terra con porticato ed al p1 e p2 con altre due unità abitative non oggetto di vendita, costruito con concessione del 1985, terminato con rilascio di abitabilità nel 1994. Distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 150 particella 769 sub.4 (Cat. A/2, classe 1, vani 6, rendita € 387,34).
- b) Diritto di usufrutto su piena proprietà dell'intero su box doppio sito in San Severino Marche (MC), Via Alcide de Gasperi n.24, della superficie commerciale di mq.47, al piano terra di fabbricato composto di

3 piani fuori terra, con locali garage, al piano terra con porticato ed al p1 e p2 con altre due unità abitative non oggetto di vendita, costruito con concessione del 1985, terminato con rilascio di abitabilità nel 1994. Distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 150 particella 769 sub.7 (Cat. C/6, classe 4, consistenza mq.40, rendita € 41,32).

Situazione urbanistica e catastale

Allo stato risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.18513 del 14/04/1985 per lavori di costruzione fabbricato civile abitazione, agibilità del 23/11/1994, protocollo n.21635;
- Concessione Edilizia in variante n.686 del 07/10/1989;
- Concessione Edilizia n.6884 dell'11/05/1991 per lavori di completamento e variante;
- Certificato di agibilità del 23/11/1994, protocollo n.21635;
- In base al PRG l'immobile ricade in Zona B di completamento Sub Sistema R3; norme tecniche di attuazione ed indici NTC art.29 e 25.1.3.

Giudizi di Conformità:

Edilizia: è stata rilevata una difformità consistente in realizzazione di un ripostiglio in cartongesso nel locale cucina del sub.4; regolarizzabile con costi di pratica edilizia in sanatoria di € 4.000,00, già decurtati dal prezzo posto a base d'asta.

Catastale: è stata rilevata una difformità consistente in realizzazione di ripostiglio in cartongesso nel locale cucina del sub.4; regolarizzabile con costi di pratica Docfa di € 500,00, già decurtati dal prezzo posto a base d'asta.

In relazione agli immobili sopraindicati ed oggetto del presente avviso di vendita, per tutto quanto non precisato, per la descrizione degli immobili, per la situazione di fatto e di diritto, per vizi e difetti, per le regolarità urbanistica e catastale, per la divisibilità dei beni etc, si richiama espressamente la relazione peritale del 24/03/2025 redatta dal CTU Geometra Enrico Luciani, depositata nel fascicolo telematico della procedura, visionabile presso il professionista delegato, nonché consultabile sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it, sulle piattaforme www.spazioaste.it e www.astalegale.net, sul sito www.asteimmobili.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.portaleaste.com).

Stato di occupazione:

Il bene risulta occupato a titolo gratuito dal figlio dei debitori usufruttuari unitamente alla propria famiglia.

@@@

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria dell'11/01/2012, iscritta il 17/01/2012 ai nn. 846 R.G. e 93 R.P. a favore di xxxxxxxx, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, relativa a lotto n.1 lettera a) e lettera b);
- verbale di pignoramento trascritto il 06/02/2024 nn.187 R.G. e 1467 R.P. a xxxxxxxxxx
- verbale di pignoramento trascritto il 04/03/2016 nn.3080 R.G. e 2265 R.P. a favore di xxxxxxxx;

- verbale di pignoramento trascritto il 21/07/2015 nn.8065 R.G. e 6025 R.P. a xxxxxxxx;
- atto di donazione con riserva di usufrutto a favore xxxxxxxx, sottoscritto con rogito del 03/05/2012, trascritto in data 09/05/2012 ai nn.xxxx R.G. e xxxx R.P..

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da ipoteche e da trascrizioni di pignoramenti: ogni spesa a tal fine necessaria sarà a carico dell'aggiudicatario e sarà quantificata all'esito dell'aggiudicazione.

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28/02/1985 n.47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

In caso di immobile ricadente in condominio l'acquirente 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.).

@@@

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt.569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate presso lo Studio Legale dell'Avv. Fabrizio Martello in Macerata, Via Lorenzoni n.7, o dove indicato dal delegato.

@@@

Visita degli immobili:

Gli immobili potranno essere visitati previo accordo con il sottoscritto **Custode Giudiziario Avv. Fabrizio Martello**, con studio in Macerata, Via Lorenzoni n.7; **tel. 324.8128300** (no messaggi WhatsApp), **e-mail: info@studiolegalemartello.it**, con congruo preavviso rispetto alla data di scadenza delle offerte (*n.b.*: precauzionalmente con un termine non inferiore a sette giorni), anche mediante prenotazione al portale delle vendite pubbliche all'indirizzo **pvp.giustizia.it**.

Macerata li 21 luglio 2025

Il professionista delegato

Avv. Fabrizio Martello