

## TRIBUNALE DI MACERATA

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA ALL'AVV. ALESSANDRA MONTI CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

ooo

La sottoscritta avv. Alessandra Monti (c.f.: MNTLSN73P44E783X), con studio in Macerata, corso Cavour n. 29 (pec: avvalessandramonti@cnsfpec.it – tel 3403002477)

#### VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 28 settembre 2017, integrata con successivi provvedimenti, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel **procedimento esecutivo n.159/2015 R.G.E.**, cui è stato riunito quello rubricato al n. 103/2017 rgei e quello rubricato al n. 151/2018 rgei, promosso da Banca Caripe Spa e sono state delegate alla sottoscritta le relative operazioni, visti gli artt.569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la L.80/2005 e successive modifiche,

#### COMUNICA

- che il giorno **01 ottobre 2026 alle ore 09.30** presso lo studio della sottoscritta professionista delegata avv. Alessandra Monti sito in Macerata, corso Cavour n. 29, si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto Min. Giustizia 26.02.15, n.32. In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte di acquisto sui beni più avanti descritti:

#### Lotto 2

Diritti di piena proprietà per ½ intestato a omissis e diritti di piena proprietà per ½ intestato a omissis del seguente bene:

**terreno agricolo** situato in **Recanati (MC), via Valdice, 62, frazione Chiarino** e distinto al catasto terreni di detto Comune al:

**Foglio 47, particella 85** (catasto terreni), superficie mq. 21.190. Detto terreno ricade in un Piano di Lottizzazione denominato "Chiarino" che prevede la possibilità di costruire manufatti a carattere industriale e/o artigianale. Secondo l'art. D1.3.1 delle Norme Tecniche di attuazione l'indice di utilizzazione territoriale U.T. è pari a 0,45 mq/mq e l'altezza massima dell'edificio può essere di 9,50 mt. Tenuto conto che, secondo il detto Piano, parte della detta particella è da destinarsi a Verde Privato, il terreno da considerare come edificabile corrisponde ad una superficie di circa 16.000 mq.

Il tutto salvo più corretta identificazione anche con diversi dati catastali.

#### Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- 1)ipoteca volontaria iscritta il 30.12.2013 ai nn. 16299 r.g. 2173 r.p. per € 1.700.000,00 (quota ½ ciascuno);
- 2)ipoteca giudiziale iscritta il 06/02/2014 ai nn. 1448 r.g. 146 r.p. per € 250.000,00 (quota ½ ciascuno);
- 3)verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 25.06.2015 ai nn. 5201/6956 (quota ½ ciascuno).

#### Lotto 3

Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 intestata a omissis dei seguenti beni:

**1) abitazione** situata in **Recanati (MC), c.da Valdice, n.62** e distinta al catasto fabbricati di detto Comune al: **Foglio 47, particella 295, sub. 3**, categoria catastale A/2, classe 2, consistenza 10,5 vani, piani T-1, superficie catastale 246 mq e rendita di Euro 1.274,36. La costruzione, realizzata con struttura in c/a, si sviluppa su due piani collegati da una scala interna: partendo dall'ingresso posto sul lato est, il piano terra è organizzato a sinistra con una zona soggiorno di ampia metratura, pranzo e cucina con affaccio a sud (lato fornito di un portico lastricato in cotto), mentre a destra sono ricavate due stanze, un servizio igienico ed altri locali di servizio. Al primo piano si trovano due camere da letto, ciascuna dotata di servizio igienico. Le finiture sono

di buona qualità ed il fabbricato è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo tradizionale. Occorrono interventi sugli intonaci esterni e sulle componenti lignee di copertura; gli infissi esterni sono in buone condizioni, ad eccezione degli sportelloni e delle saracinesche del garage (di cui sotto) che meritano una manutenzione approfondita.

**2) garage** situato in **Recanati (MC), c.da Valdice, n.62** e distinto al catasto fabbricati di detto Comune al: **Foglio 47, particella 295, sub. 2**, categoria catastale C/6, classe 7, consistenza 27 mq, piano T, superficie catastale 27 mq e rendita di Euro 54,38. Esso è costruito in adiacenza all'abitazione, anche se non direttamente comunicante, ma raggiungibile attraversando un cortile interno che lo collega ad un ingresso secondario della detta abitazione.

**3) corte** situata in **Recanati (MC), c.da Valdice, n.62** e distinta al catasto fabbricati di detto Comune al: **Foglio 47, particella 295, sub. 1**, categoria catastale E, trattasi di ente comune non censibile.

L'abitazione, il garage e la corte confinano a nord con mapp.190, a sud con mapp.287, a sud con mapp.293 e a ovest con mapp.281 e 292; salvo altri.

**4) terreno agricolo** della superficie catastale complessiva di ettari 3.41.59, distinto al catasto terreni del Comune di Recanati al:

**Foglio 47, particella 281**, superficie 32.65, cl.2, qualità semin.arbor.;

**Foglio 47, particella 283**, superficie 00.05, cl.2, qualità incolt.prod.;

**Foglio 47, particella 287**, porz. AA 1.30.59 cl.2, qualità semin.arbor.;

**Foglio 47, particella 287**, porz. AB 07.00 cl.2, qualità uliveto;

Si precisa che **la particella 287 è stata soppressa e sono state generate la particella 426**, superficie 1.29.40, qualità semin. arbor. e **la particella 427**, superficie 08.35, qualità semin. arbor.

**Foglio 47, particella 290**, porz. AA 00.77 cl.2, qualità seminativo;

**Foglio 47, particella 290**, porz. AB 05.93 cl.2, qualità incolto prod.;

Si precisa che **la particella 290 è stata soppressa e sono state generate la particella 428**, superficie 05.90, qualità incolt. prod. e **la particella 429**, superficie 00.80, qualità incolt. prod.

**Foglio 47, particella 291**, superficie 01.70, cl.2, qualità semin.arbor.;

**Foglio 47, particella 292**, superficie 04.70, cl.2, qualità semin.arbor.;

**Foglio 47, particella 293**, superficie 1.58.20, cl.2, qualità semin.arbor.

I terreni confinano ad ovest con omissis, a nord/ovest con omissis e per un breve tratto con altra proprietà, a est con omissis e a sud/ovest con omissis, salvo altri.

**5) capannone in ferro** situato in **Recanati (MC) alla c.da Valdice n.62** e distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

**Foglio 47, particella 396, sub 2**, categoria C/2, classe 4, consistenza 96 mq., rendita 138,82 Euro, indirizzo catastale C.da Valdice, piano T, circondato completamente dalla particella catastale n.287 del foglio 47; coerenze: circondato completamente dalla particella catastale n.287 del foglio 47 di proprietà degli stessi debitori. L'edificio realizzato con elementi in ferro presenta due ingressi, uno carrabile sul lato SUD e uno pedonale sul lato opposto.

**6) stalla** situata in **Recanati (MC) alla c.da Valdice n.62** e distinta al catasto fabbricati di detto Comune al:

**Foglio 47, particella 396, sub 3**, categoria C/2, classe 5, consistenza 30 mq., rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale C.da Valdice, piano T; coerenze: circondato completamente dalla particella catastale n.287 del foglio 47. Trattasi di un edificio evidentemente costruito in diverse fasi temporali, al cui interno sono stati realizzati due vani evidentemente idonei alla dimora dei cavalli.

Il capannone e la stalla insistono sull'area di cui al catasto terreni foglio 47, particella 396.

Il tutto salvo più corretta identificazione anche con diversi dati catastali.

#### **Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

1)ipoteca volontaria iscritta il 24.12.2009 ai nn. 19803 r.g. 4465 r.p. per € 950.000,00;

2)ipoteca giudiziale iscritta il 06/02/2014 ai nn. 1448 r.g. 146 r.p. per € 250.000,00 (gravante sull'abitazione, sul garage, sul terreno agricolo, sul capannone in ferro e sulla stalla sopra descritti);

3)ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta il 31.05.2017 ai nn. 6282/830 per € 257.778,68 (gravante sull'abitazione, sul garage, sul terreno agricolo, sul capannone in ferro e sulla stalla sopra descritti);

4)verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 17.07.2017 ai nn. 8129/5919.

5)il terreno agricolo di cui al n.4 è oggetto di vincolo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata il 13/04/1984 al n. 2920 r.p. (all'epoca le particelle erano identificate al catasto Terreni al foglio

- 47 con i numeri 72, 87 e 89), che lo destinava esclusivamente al servizio della costruzione di un nuovo fabbricato colonico, conformemente alla normativa vigente nel Comune di Recanati in materia di urbanistica;
- 6) verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 30.08.2018 ai nn. 9961/7492 gravante sull'immobile al catasto terreni Foglio 47 particella 396;
- 7) verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 09.09.2019 ai nn. 11477/8626 gravante sull'immobile al catasto fabbricati Foglio 47 particella 396 sub 2 e sub 3.

#### **Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

concessione per l'esecuzione di opere n.36/84 del 24/04/1984 e concessione in variante n.36/84-2 del 06/10/1986.

Riguardo il capannone in ferro e la stalla è stata richiesta in data 31/03/1995 un'istanza di sanatoria per abusi edilizi. Gli stessi immobili sono stati regolarizzati in data 25/11/2002 con concessione edilizia in sanatoria n.177 del 2002.

Per la centrale termica e la recinzione risulta essere stata rilasciata concessione 1987/68/Z in data 01/12/1987 non reperibile, tuttavia, presso gli uffici comunali.

PRG: Il detto capannone e la detta stalla sono ricompresi in zona E- Zone Agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 28 Fabbricati rurali censiti art.22 Sottozona E1- Zona agricola normale.

I terreni e l'abitazione sono ricompresi in zona agricola "E" (con una porzione del fondo agricolo ricadente in sottozona E1- zone agricole normali- e la restante, compresa l'abitazione, in sottozona E2 – zone agricole di interesse paesistico; per tali zone omogenee si applicano le prescrizioni previste dagli artt. 22 e 23 delle NTA). Nella perizia si precisa che dalla vendita dei detti immobili si genera un fondo intercluso definito dalla particella n. 396, per il cui accesso si dovrà costituire una servitù di passaggio.

#### **Difformità catastali:**

Per il fabbricato non risulta essere stata depositata alcuna richiesta di autorizzazione di abitabilità, con una spesa da affrontare che si aggira intorno ad euro 1.500,00 (onere già considerato dal CTU in decurtazione del prezzo stabilito a base d'asta).

Si evidenziano modeste difformità nella distribuzione interna riguardanti tramezzature non portanti, sanabili con una spesa approssimativa di circa euro 1.700,00, comprensiva di sanzione amministrativa e spese tecniche (onere già considerato dal CTU in decurtazione del prezzo stabilito a base d'asta).

L'abitazione è di Classe energetica F (254,62 kwh/mq anno).

#### **Modalità della vendita senza incanto.**

- I beni sopra descritti del lotto due e del lotto tre vengono rispettivamente posti in vendita al prezzo base d'asta di:  
**euro 150.750,00 per il lotto due;**  
**euro 240.000,00 per il lotto tre.**

Entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita le offerte di acquisto potranno essere depositate presso lo studio della sottoscritta avv. Alessandra Monti in forma tradizionale mediante deposito in busta chiusa ovvero, in alternativa, potranno essere presentate in via telematica all'interno del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). In tal caso l'offerta telematica deve essere redatta mediante la compilazione dei moduli accessibili tramite apposita funzione "Come partecipare" presente all'interno di detto portale.

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 [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it), oppure contattare il call-center al n. 0586-20141 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.
- **Nel caso di offerte presentate in forma tradizionale in busta chiusa** (all'esterno della quale non deve essere apposta alcuna indicazione, in quanto provvederà il ricevente delegato ad apporre i dati di riferimento necessari), 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 intestati a "Avv. Alessandra Monti delegata es.imm.159/15".

- **Nel caso di offerte presentate in via telematica**, l'interessato dovrà inserire telematicamente i documenti necessari alla partecipazione alla vendita, secondo le indicazioni sopra riportate. 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, 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 per l'accesso al portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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.
- 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 a favore di "Avv. Alessandra Monti" sul c/c n. 000000003778 acceso presso BCC Recanati e Colmurano, filiale di Macerata (IBAN IT 14X087651340000000003778 - causale: "versamento cauzione e spese es.imm. 159/2015"), 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.
- **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 conservate dal portale stesso in modo segreto.
- 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e seguendo le indicazioni riportate 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 comunque essere 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 (offerte minime in aumento di € 1.000,00 per il lotto due e di € 1.000,00 per il lotto tre). 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. Alessandra Monti mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. *Alessandra Monti delegata es.imm.159/15*", ovvero versato mediante bonifico bancario sul c/c n. 000000003778 acceso presso BCC Recanati e Colmurano, filiale di Macerata (IBAN IT 14X0876513400000000003778 - causale: "saldo prezzo es.imm. 159/2015"). In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.
- L'aggiudicatario, contestualmente al saldo del prezzo, dovrà effettuare il versamento delle spese del trasferimento, che gli saranno comunicate da parte del professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione, con avvertimento che la somma versata dopo la detta aggiudicazione, sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo.
- 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.
- Nell'ipotesi in cui il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n.646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n.7 ovvero dell'art. 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993 n.385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà avvenire con le seguenti modalità: l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantito da ipoteca ai sensi dell'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 conto corrente di accredito delle somme), attenendosi alle Istruzioni per la redazione dei progetti di distribuzione di cui alla Circolare del 13 febbraio 2025 reperibile sul sito internet del Tribunale di Macerata.
- 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 della 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).

- Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it) (unitamente all'ordinanza di delega e alla CTU), sulle piattaforme [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché su giornalino di Astalegale e sul Portale delle Vendite Pubbliche ([www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it));
- Tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno dell'incanto non intercorreranno meno di 45 giorni.

Per la vendita senza incanto come sopra illustrata, gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui 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 al lotto due ad al lotto tre vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e tutte le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle trascrizioni di pignoramenti saranno a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

In caso di variazione dell'imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso di vendita, è obbligo dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità alcuna per la procedura.

Si precisa che 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 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, 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.

Tutte le attività di cui agli artt.569 e seguenti c.p.c., saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Macerata, corso Cavour, 29 o in modalità telematica ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il sottoscritto.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso il sottoscritto professionista delegato, ovvero fornite dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Macerata, ovvero ancora rinvenute nella perizia tecnica d'ufficio in atti. Gli immobili di cui ai lotti sopra descritti potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario, dott.ssa Elsa Corpetti, c/o il suo studio in Monte San Giusto (MC), alla via dell'Artigianato, n.17, telefono 0733 837251, e-mail: [e.corpetti@sincomas.it](mailto:e.corpetti@sincomas.it).

Macerata li 15 aprile 2026

Il professionista delegato

avv. Alessandra Monti  
