

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**1° AVVISO DI VENDITA DELEGATA A NOTAIO**  
**VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA**  
(artt.569 c.p.c. e seguenti)

Il sottoscritto notaio Dott. Giuseppe Belogi con sede a Macerata, anche nella qualità di componente della Associazione Notarile per le esecuzioni delegate ex Legge 3 agosto 1998 n.302, con sede a Macerata in via Morelli n.20, (tel.0733.31567)

VISTA

L'ordinanza di delega emanata dal Giudice in data 06.07.2023 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **72/21** (promosso da Aragorn NPL 2018 Srl) e sono state delegate al sottoscritto notaio le relative operazioni, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la Legge 132/15 e successive modifiche

COMUNICA

- che il giorno **08 maggio 2024** alle ore **09.40** presso la sede dell'Associazione Notarile a Macerata in Via Morelli 20, si svolgerà la vendita del bene oltre descritto per il prezzo base stabilito in:
- €. 80.972,00 per il lotto 1
- €. 79.972,00 per il lotto 2
- €. 80.972,00 per il lotto 3
- €. 80.972,00 per il lotto 4
- €. 80.972,00 per il lotto 5
- €. 89.080,00 per il lotto 6
- che entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita le offerte potranno essere depositate presso la sede dell'Associazione in forma tradizionale mediante deposito di busta chiusa o in alternativa potranno essere presentate in via telematica all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

I soggetti interessati a presentare offerta telematica, devono procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul predetto portale. 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 (digital key o smart card) utile alla sottoscrizione dell'offerta prima dell'invio. 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". Per inviare la propria offerta cliccare sul pulsante "Invia Offerta". 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 [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al n. 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

- **Nel caso di offerte presentate in busta chiusa** (all'esterno della quale saranno indicati : numero di procedura e lotto, nome del giudice dell'esecuzione, nome del professionista delegato, data della vendita) l'offerta (in bollo), dovrà 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, codice fiscale, in caso di ditta anche la visura camerale, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto, la cauzione pari al 20% del prezzo offerto ( di importo non inferiore di oltre ¼ al prezzo base ), nonché l'ammontare approssimativo delle spese che si fissa al 10% del prezzo offerto, anche ai fini del pagamento iva e/o imposte di registro (salvo eventuale integrazione dell'importo), somme da versare separatamente mediante assegni circolari non trasferibili (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestati a "Associazione Notarile esecuzioni delegate Macerata";
- **Nel caso di offerte presentate telematicamente** l'interessato dovrà inserire i documenti necessari alla partecipazione alla vendita, in via telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" sopra indicato, attività che porterà alla formazione di una busta digitale contenente l'offerta. 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, anche ai fini del pagamento iva e/o imposte di registro, salvo integrazione dell'importo): il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario a favore di "Associazione Notarile esecuzioni delegate

Macerata" sul c/c IT 21 T 05424 13400 000 000 102 192 ( causale versamento cauzione e spese) bonifico che deve essere effettuato 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. Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato. Si suggerisce precauzionalmente un termine non inferiore a 5 giorni.

- **Le offerte presentate sono irrevocabili** e una volta trasmesse non potranno più essere cancellate o modificate.
- 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 telematiche.
- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta *in via telematica* partecipano collegandosi al Portale [www.spazioaste.it](http://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 dinanzi al delegato.
- 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, 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, superiore o inferiore di non oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base, questa è senz'altro accolta. L'offerente in vista dell'eventuale gara al rialzo è tenuto ad essere presente all'esperimento di vendita sopra indicato, ovvero è tenuto ad essere online durante lo svolgimento della vendita sopra indicata 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 (offerte minime in aumento €2.000,00 per il lotto 1, €2.000,00 per il lotto 2, €2.000,00 per il lotto 3, €2.000,00 per il lotto 4, €2.000,00 per il lotto 5, €2.000,00 per il lotto 6). Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. 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 rese 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 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 restituite 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.
- Entro novanta giorni dall'aggiudicazione, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato mediante deposito presso L'Associazione Notarile di Macerata di assegno/i circolare/i non trasferibile/i (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestato/i a "Associazione Notarile esecuzioni Delegate Macerata" ovvero mediante bonifico a favore di "Associazione Notarile esecuzioni delegate Macerata" sul medesimo c/c sopra indicato (Banca Popolare di Bari – Filiale di Macerata Codice IBAN: IT 21 T 05424 13400 000 000 102 192).  
In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.
- 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 sarà pubblicato sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it) (unitamente all'ordinanza di delega del G.E. e alla C.T.U.), sulle piattaforme [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 della vendita non intercorreranno meno di 45 giorni.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571,576 e seguenti C.P.C. saranno effettuate presso la sede dell'Associazione preposta con sede a Macerata, via Morelli n.20.

*In caso di fondiario:*

ai sensi dell'art.41 co.5 del D. Lgs. n.385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà, ai sensi dell'art.41 co.4 del D. Lgs. n.385/93, entro il termine di 90 giorni dalla vendita, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo d'aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% al notaio delegato tramite l'Associazione preposta; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al notaio, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario.

**BENE SOTTOPOSTO A VENDITA:**

**Lotto 1:** diritti di piena proprietà su villetta a schiera centrale con corte esclusiva di circa mq.240 sita a Recanati in Contrada Ricciola 76/A int.2, della superficie commerciale di mq.101,20, costituita da appartamento al piano terra con cantina e garage al piano seminterrato, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 2:

- part.123 sub 6, cat.A/3, cl.3, vani 4,5, superficie catastale mq.95, R.C. €360,23, Contrada Ricciola n.76/A piano T-S1,
- part.123 sub 16, cat.C/6, cl.6 consistenza mq.26, superficie catastale mq.29, R.C. €44,31, Contrada Ricciola n.76/A piano S1.

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione tipo 4+4 stipulato il 01.11.2019, con scadenza 31.10.2023, regolarmente registrato;

**Lotto 2:** diritti di piena proprietà su villetta a schiera centrale con corte esclusiva di circa mq.225 sita a Recanati in Contrada Ricciola 76/A int.3, della superficie commerciale di mq.101,20, costituita da appartamento al piano terra con cantina e garage al piano seminterrato, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 2:

- part.123 sub 7, cat.A/3, cl.3, vani 4,5, superficie catastale mq.95, R.C. €360,23, Contrada Ricciola n.76/A piano T-S1,
- part.123 sub 17, cat.C/6, cl.6 consistenza mq.26, superficie catastale mq.29, R.C. €44,31, Contrada Ricciola n.76/A piano S1.

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione tipo 4+4 stipulato il 01.12.2018, con scadenza 30.11.2022, regolarmente registrato;

**Lotto 3:** diritti di piena proprietà su villetta a schiera centrale con corte esclusiva di circa mq.210 sita a Recanati in Contrada Ricciola 76/A int.4, della superficie commerciale di mq.101,20, costituita da appartamento al piano terra con cantina e garage (con bagno) al piano seminterrato, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 2:

- part.123 sub 8, cat.A/3, cl.3, vani 4,5, superficie catastale mq.95, R.C. €360,23, Contrada Ricciola n.76/A piano T-S1,
- part.123 sub 18, cat.C/6, cl.6 consistenza mq.25, superficie catastale mq.29, R.C. €42,61, Contrada Ricciola n.76/A piano S1.

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione tipo 4+4 stipulato il 01.10.2022, con scadenza 30.09.2026, regolarmente registrato (stipulato in data successiva al pignoramento)

**Lotto 4:** diritti di piena proprietà su villetta a schiera centrale con corte esclusiva di circa mq.165 sita a Recanati in Contrada Ricciola 76/A int.5, della superficie commerciale di mq.101,20, costituita da appartamento al piano terra con cantina e garage al piano seminterrato, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 2:

- part.123 sub 9, cat.A/3, cl.3, vani 4,5, superficie catastale mq.98, R.C. €360,23, Contrada Ricciola n.76/A piano T-S1,
- part.123 sub 19, cat.C/6, cl.6 consistenza mq.26, superficie catastale mq.31, R.C. €44,31, Contrada Ricciola n.76/A piano S1.

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione tipo 4+4 stipulato il 01.02.2023, con scadenza 31.01.2027, regolarmente registrato (stipulato in data successiva al pignoramento)

**Lotto 5:** diritti di piena proprietà su villetta a schiera centrale con corte esclusiva di circa mq.150 sita a Recanati in Contrada Ricciola 76/A int.10, della superficie commerciale di mq.101,20, costituita da appartamento al piano terra con cantina e garage (con bagno) al piano seminterrato, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 2:

- part.123 sub 10, cat.A/3, cl.3, vani 4,5, superficie catastale mq.98, R.C. €360,23, Contrada Ricciola n.76/A piano T-S1,

- part.123 sub 20, cat.C/6, cl.6 consistenza mq.25, superficie catastale mq.31, R.C. €42,61, Contrada Ricciola n.76/A piano S1.

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione tipo 4+4 stipulato il 01.08.2020, con scadenza 31.07.2024, regolarmente registrato.

**Lotto 6:** diritti di piena proprietà su villetta a schiera laterale con corte esclusiva di circa mq.530 sita a Recanati in Contrada Ricciola 76/A int.10, della superficie commerciale di mq.101,20, costituita da appartamento al piano terra con cantina e garage (con bagno) al piano seminterrato, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 2:

- part.123 sub 14, cat.A/3, cl.3, vani 4,5, superficie catastale mq.98, R.C. €360,23, Contrada Ricciola n.76/A piano T-S1,
- part.123 sub 24, cat.C/6, cl.6 consistenza mq.25, superficie catastale mq.30, R.C. €42,61, Contrada Ricciola n.76/A piano S1.

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione tipo 4+4 stipulato il 01.06.2021, con scadenza 31.05.2025, regolarmente registrato (stipulato in data successiva al pignoramento).

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

#### Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta il 14.03.2007 R.P.n.995 a favore di Carifano - Cassa di Risparmio di Fano Spa per €1.950.000,00, annotata di frazionamento in quota in data 23.10.2008 R.P.n.2042,
  - ipoteca volontaria iscritta il 13.12.2010 R.P.n.3889 a favore di Carifano - Cassa di Risparmio di Fano Spa per €288.000,00
  - ipoteca giudiziale iscritta il 21.01.2014 R.P.n.57 a favore di Unicredit Spa per €184.000,00,
  - ipoteca giudiziale iscritta il 21.01.2014 R.P.n.58 a favore di Unicredit Spa per €42.000,00,
  - verbale di pignoramento trascritto il 20.05.2021 R.P.n.5837 a favore di Aragorn NPL 2018 Srl.
- (salvo ulteriori verifiche ed accertamenti)

I pesi verranno ordinati di cancellazione nel decreto di trasferimento. Eventuali formalità di cancellazione saranno a cura del delegato e a carico dell'aggiudicatario.

Situazione urbanistica: pratiche edilizie: per tutti i lotti: permesso di costruire n.2006/0080 per lavori di ristrutturazione e variazione d'uso da fabbricato rurale a civile abitazione, rilasciata il 18.04.2006 con agibilità non ancora rilasciata per carenza di documentazione da allegare alla dichiarazione di conformità degli impianti; permesso di costruire n.2007/0230 rilasciata il 07.11.2007, agibilità non ancora rilasciata; voltura di permesso di costruire 2006/0080 presentata il 04.10.2006, rilasciata il 14.11.2006; variante con denuncia di inizio attività n.2008/0385 per lavori di variante di ristrutturazione e variazione d'uso da fabbricato rurale a civile abitazione, rilasciata il 31.07.2008, agibilità non ancora rilasciata. E' pertanto da completare l'iter di agibilità presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Recanati (non conformità urbanistica). Quanto al lotto 2 si è rilevata una difformità edilizia rappresentata dalla realizzazione di un controsoffitto nel disimpegno al piano terra, l'immobile pertanto risulta non conforme ma regolarizzabile, come indicato a pag.13 della perizia; quanto al lotto 6 si è rilevata una difformità edilizia rappresentata dalla realizzazione di un divisorio con porta nel garage al piano S1; l'immobile pertanto risulta non conforme ma regolarizzabile, come indicato a pag.45 della perizia.

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla Legge 28.2.85 n.47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Si rende noto che 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.

Si pubblichi nelle forme di cui sopra e si notifici ai sensi di legge. Maggiori informazioni presso la Cancelleria delle esecuzioni e l'Associazione preposta.

**Custode** (per visite agli immobili): **Avv. Mariangela Ascenzi - Cell. 328 4640959 - e-mail: [avvmariangela.ascenzi@gmail.com](mailto:avvmariangela.ascenzi@gmail.com)**

ASSOCIAZIONE NOTARILE PER LE ESECUZIONI DELEGATE  
EX LEGE 3 AGOSTO 1998 N.302  
(Notaio Dott. Giuseppe Belogi)