

TRIBUNALE DI MACERATA  
AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA  
(AVV. LAURA PALMIERI)

Il sottoscritto **Avv. Laura Palmieri**, con studio in Macerata, Via Spalato n. 73 (tel. 0733/33933), delegato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 170/2021 R.G.E. con ordinanza dell'8.2.2024, con la quale il medesimo Giudice ha disposto la vendita dei beni sotto descritti, visti gli artt.569, 571, 576 e 591 *bis* c.p.c. e la L.132/15 e successive modifiche,

**AVVISA**

che il giorno **19 novembre 2024 ore 11,00** presso lo studio del sottoscritto delegato Avv. Laura Palmieri sito in Macerata, Via Spalato n. 73, procederà alla **vendita telematica con modalità sincrona mista** ed all'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c, con le modalità di seguito descritte, e, comunque, in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega, dei seguenti beni immobili:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

- **Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su villa singola sita in San Ginesio, Contrada Santa Maria D'Alto Cielo, 74, della superficie commerciale di mq 263,50, su annesso agricolo destinato a magazzino della superficie commerciale di mq 230,00, su area urbana (terreno agricolo) della superficie commerciale di mq 6,60 e su annesso agricolo destinato a magazzino (demolito).**

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato destinato a civile abitazione, un fabbricato destinato a magazzino, una corte comune e un ulteriore fabbricato destinato a magazzino non più esistente, in quanto demolito.

Tutti i fabbricati risultano realizzati in muratura portante e solai in legno il magazzino ed in laterocemento il fabbricato residenziale.

La corte comune risulta priva di recinzioni e pavimentazioni ovvero lasciata a prato con presenza di cespugli ed essenze arboree. Tutti i corpi di fabbrica risultano inagibili.

**1) La villa singola** ha come destinazione principale d'uso quella residenziale ed è dotata di corte comune e si sviluppa su tre livelli fuori terra con locali deposito al piano terra, locali residenziali al piano primo e sottotetto destinato a soffitta accessibile dal vano scale che collega i tre piani.

Al piano primo vi è l'unità abitativa servita dall'ampio vano scale e costituita da quattro locali (cucina e tre camere) con annesso disimpegno e vano per servizi igienici. Dal vano scala principale si accede altresì al piano sottotetto utilizzato come soffitta e composto da due vani con altezza variabile da 100 a 280 cm. E' dotata di dispositivi di riscaldamento sia al piano terra che al piano primo, e di impianto elettrico ed idrico sottotraccia.

Il fabbricato costruito nel 1969 si presenta in pessimo stato di manutenzione per i danni provati dal sisma del 2016 e si trova in stato di abbandono dall'aprile del 2017 in quanto dichiarato inagibile

**Identificazione catastale:**

-**foglio 2, particella 331 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 72 mq, rendita 118,99 euro, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria D'alto Cielo, 74, piano T;

-**foglio 2, particella 331 sub. 5** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 euro, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria D'alto Cielo, 74, piano T-1-2;

**2) Annesso agricolo destinato a magazzino** è dotato di corte comune e si sviluppa su due livelli fuori terra. Si presenta come unico corpo con pianta ad "elle" avente come destinazione principale d'uso quella di magazzino. Il piano terra è costituito da sette vani con altezza variabile da 220 a 264 cm oltre ad un vano di altezza 289 cm. Dal vano scala esterno si accede al primo piano composto da sei vani con altezza 319 cm. Il fabbricato risulta inagibile in quanto quasi completamente crollato a seguito degli eventi sismici del 2016.

**Identificazione catastale:**

-foglio 2, particella 331 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 178 mq, rendita 248,21 euro, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria D'alto Cielo, 74, piano T-1;

3) **Area urbana – terreno agricolo**, si tratta di un'area destinata a verde inglobata nella corte del complesso edilizio. L'area urbana è inserita nel vigente PRG in "zona agricola" ed è costituita da una striscia di terreno destinata prevalentemente a prato e costituisce parte della corte.

**Identificazione catastale:**

-foglio 2, particella 331 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 230 mq, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria D'alto Cielo, 74, piano T;

4) **Annesso agricolo destinato a magazzino** non è più esistente in quanto demolito; non è data sapere la data di demolizione in quanto non è presente alcuna pratica edilizia. Il fabbricato risulta solo presente al catasto terreni e fabbricati del Comune di San Ginesio.

**Identificazione catastale:**

-foglio 2, particella 331 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 54 mq, rendita 75,30 euro, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria D'alto Cielo, 74, piano T;

**Pratiche Edilizie:**

- Licenza di costruzione N. 1/1969 per la vori di costruzione di una casa colonica rilasciata il 04/02/1969 con il n. 5196 di protocollo, agibilità del 06/07/1971

- D.I.A – Denuncia Inizio Attività N. 16/2007 per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso del piani terra ai sensi dell'art. 3 del DPR 308/01, presentata il 25/01/2007 con il n. 897 di protocollo. Pratica edilizia priva di fine lavori e richiesta di agibilità. Titolo edilizio non più valido.

- Permesso di costruire N. 133/2007 per lavori di realizzazione di piscina privata rilasciata il 24/07/2007 con il n. 7690 di protocollo. Pratica edilizia priva di inizio lavori. Titolo edilizio non più valido.

**Situazione urbanistica:**

PRG – piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona E – zone agricole normali artt.li 21 bis (zone agricole ricadenti all'interni del parco nazionale di monti sibillini), 22 (zone agricole normali), 26 (recupero del patrimonio edilizio rurale) e 65 (vegetazione ornamentale in zona agricola normale).

**Conformità Edilizia:**

- **Non è stato possibile valutare la conformità del sub. 6**, in quanto non ci sono pratiche edilizie in Comune e lo stesso risulta quasi completamente crollato;

- **Sono state rilevate le seguenti difformità:** il fabbricato di civile abitazione (sub. 2,4,5) risulta conforme allo stato di fatto e quindi non a quello di progetto riportato nella pratica edilizia 16/2007 "Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso del piano terra ai sensi dell'art. 3 del DPR 308/01". Occorrerà, pertanto, redigere una pratica edilizia per l'annullamento della DIA 16/2007 ormai decaduta ed il ripristino dello stato di fatto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA per ripristino dello stato di fatto della pratica edilizia 16/2007.

**L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione: - SCIA comprensiva di diritti e bolli: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente ai sub. 2-4-5.

- **Sono state rilevate le seguenti difformità:** nelle planimetria in atti del sub. 5 mancano parte delle finestre al piano primo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa in variazione per sostituzione planimetria.

**L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione: Docfa in variazione per aggiornamento planimetria e diritti catastali: € 500,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente al sub. 5.

- Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato identificato con il sub 7 risulta non esistente in quanto da tempo demolito ma è ancora presente sia al catasto terreni sia al catasto fabbricati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura Pregeo per la demolizione del fabbricato al catasto terreni e procedura Docfa in variazione per demolizione del fabbricato al catasto fabbricati.

**L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione: Pregeo per demolizione del fabbricato al catasto terreni e Docfa per demolizione del fabbricato al catasto fabbricati comprensivi diritti catastali: € 2.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente al sub. 7

Conformità Urbanistica:

L'immobile risulta conforme.

Corrispondenza dati catastali/atto:

L'immobile risulta conforme.

Stato di possesso:

L'immobile risulta libero.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

-ipoteca volontaria iscritta il 31.03.2005 al n. 4422/1048 presso la C.R.R.II. di Macerata;

-pignoramento trascritto il 15.10.2021 al n. 15212/11844 presso la C.R.R.II. di Macerata.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 75.410,70 (euro settantacinquemilaquattrocentodieci/70)**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 56.558,03 (euro cinquantaseimilacinquecentocinquantotto/03) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

Si invitano comunque eventuali soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo sul posto al fine di accertare esattamente la consistenza dei lotti e le loro caratteristiche.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei lotti sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Ing. Marco Appolloni del 31.01.2024, in atti e pubblicata unitamente al presente avviso, che si richiama espressamente alla cui consultazione si invita.

### **MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

E' legittimato a presentare offerte di acquisto e a partecipare alla vendita senza incanto ogni interessato, fatta eccezione per il debitore, per l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento e per i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 del codice civile. Le offerte di acquisto possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato conferito mediante procura notarile avente data anteriore a quella dell'asta (art. 583 c.p.c.).

Le offerte presentate sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c. e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.

Gli interessati all'acquisto possono presentare offerte irrevocabili di acquisto: A) in forma cartacea o B) in forma telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta.

### **A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA**

Le offerte di acquisto cartacee, in bollo, reperibili anche sui siti internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it), sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (18.11.2024) presso lo studio del sottoscritto delegato Avv. Laura Palmieri con studio in Macerata, Via Spalato, 73 (0733/33933).

All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il delegato ad apporre i dati di riferimento (numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'Esecuzione, nome del professionista delegato e data della vendita).

**Le offerte d'acquisto, una per ogni lotto, dovranno contenere:**

- nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale e recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo l'ipotesi di cui all'art. 579 cp.c.). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e relative copie del documento d'identità e codice fiscale.

In caso di società o impresa commerciale le offerte devono contenere i dati identificativi, inclusa la Partita IVA e/o il codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, visura camerale dalla quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un valido documento di identità del o dei rappresentanti legali. In caso di partecipazione di cittadino di altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il Certificato di Cittadinanza ed eventualmente Permesso o Carta di Soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- l'offerente dovrà, altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria.

- in caso di offerta formulata da più soggetti, la domanda dovrà essere completa dei dati di tutti gli offerenti e sottoscritta da tutti gli offerenti, con l'indicazione delle relative quote di partecipazione;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta, a pena di inammissibilità dell'offerta;

- il termine di pagamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni, termine non soggetto alla sospensione feriale e non prorogabile).

- l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.

All'offerta devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile intestato "R.G.E. 170/2021 TRIBUNALE MACERATA", di importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile, sempre intestato come sopra, di importo pari al 10% del prezzo offerto, per le spese (non saranno accettati assegni postali vidimati o vaglia postali emessi da Poste Italiane Spa).

L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato.

Le offerte presentate sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c. e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.

## **B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN VIA TELEMATICA**

Gli interessati per partecipare alla vendita dovranno presentare offerte d'acquisto con modalità telematica da far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (18.11.2024), una per ciascun lotto per il quale intendono partecipare.

L'offerta deve essere redatta mediante il **MODULO web ministeriale "Offerta telematica"** accessibile tramite apposita funzione "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con la 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.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

**Le offerte d'acquisto dovranno contenere:**

- nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico dell'offerente, stato civile, fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e relative copie del documento d'identità e codice fiscale.

Se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata ai sensi del D.M. 32/2015.

In caso di società o impresa commerciale le offerte devono contenere i dati identificativi, inclusa la Partita IVA e/o il codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, visura camerale dalla quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un valido documento di identità del o dei rappresentanti legali.

In caso di partecipazione di cittadino di altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il Certificato di Cittadinanza ed eventualmente Permesso o Carta di Soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; l'offerente dovrà, altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria.

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto e la data della vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta, a pena di inammissibilità dell'offerta;
- il termine di pagamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni, termine non soggetto alla sospensione feriale e non prorogabile).
- l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile (da allegare alla domanda telematica).

Nell'offerta telematica devono essere altresì indicate le coordinate bancarie dell'offerente, che saranno eventualmente utilizzate per la restituzione della cauzione nel caso in cui vi sia una gara e l'offerente non risulti aggiudicatario.

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 nel c/c sotto indicato **almeno tre giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.**

Dovrà essere versata anche l'imposta di bollo digitale dovuta per legge, attualmente ammontante ad € 16,00; il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Si precisa che il costo del bonifico è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso.

**La copia della contabile del versamento tramite bonifico deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta d'acquisto unitamente alla ricevuta del versamento del bollo digitale.**

Il bonifico bancario andrà effettuato nel conto corrente intestato al professionista delegato, i cui dati sono di seguito riportati: **IBAN: IT17E0876513400000000406555, intestato a "RG.E. 170/2021 TRIBUNALE MACERATA"; causale: "versamento cauzione e spese es. imm. 170/2021 Trib. Mc -lotto N. (specificare il numero del lotto) - vendita del (specificare la data della vendita)".**

La cauzione si riterrà versata solamente se risulterà effettivamente accreditata nel conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

**Le offerte presentate sono irrevocabili**, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c. e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità e le tempistiche sopra indicate;

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 dallo stesso in modo segreto.

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.

**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. 02 800 300 21 dalle ore 9:00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

## APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'apertura delle buste avverrà il giorno **19 novembre 2024** a partire dalle ore 11,00 presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata Via Spalato, 73;

Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità di tutti gli utenti connessi e dei presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario;

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando dinnanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita, sopra indicato, in Macerata Via Spalato, 73; le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno riportate nel portale a cura del professionista delegato e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore dell'asta 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare *online*; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte dal professionista delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al professionista delegato. La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implicano da parte dell'offerente l'accettazione del rischio del disservizio informatico e/o di *black out* e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito;

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita ed alla dichiarazione di inefficacia o inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita;

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita;

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, ove il professionista delegato per qualsiasi motivo non sia in grado di procedere all'esame delle offerte, lo comunicherà, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti e agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione. Soltanto laddove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta e chiedere il rimborso della cauzione versata.

In sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 c.p.c.;

In caso di presentazione di **un'unica offerta telematica e/o analogica** di valore 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 siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 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, tramite connessione telematica, partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta.** Alla gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. L'offerente, in vista dell'eventuale gara al rialzo, è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, ovvero ad essere *online* durante lo svolgimento della vendita, e le comunicazioni avverranno tramite *chat* durante lo svolgimento dell'asta stessa. 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, al termine dell'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 G.E. che potrà convocare le parti innanzi a sé.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di **due minuti**. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato; in tal caso il **RILANCIO MINIMO** viene stabilito in € 1.600,00.

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 telematica 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 provvisorio del bene. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Il delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In caso di uguali condizioni l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato (con modalità telematica ed in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore) o depositato (con modalità cartacea) l'offerta per primo. Qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al G.E. che potrà convocare le parti innanzi a sé;

In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituiti agli offerenti che non siano risultati aggiudicatari mediante restituzione degli assegni versati, ovvero, in caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica, il cui costo resterà a carico degli stessi offerenti unitamente all'imposta di bollo, ove prevista.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata) entro il termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione; l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio dell'Avv. Laura Palmieri mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a "R.G.E. 170/2021 TRIBUNALE MACERATA"**, ovvero versato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al professionista delegato, i cui dati sono di seguito riportati: **IBAN: IT17E087651340000000406555, intestato a "R.G.E. 170/2021 TRIBUNALE MACERATA"; causale: "Saldo prezzo es. imm. 170/2021 Trib. Mc"**.

Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato a integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare, e con precisazione ulteriore che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione dell'Il.mo G.E., con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo.

In caso di mancato saldo nel termine, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata verrà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene, nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza fra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato.

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come risultante dalla C.T.U., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Trattandosi di vendita forzata la medesima non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

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 sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

L'aggiudicatario 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 l'anno di aggiudicazione.

Ogni spesa per la cancellazione di iscrizioni e trascrizioni sarà a carico dell'aggiudicatario, come anche ogni onere fiscale derivante dalla vendita.

Sono, altresì, a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso spettante al Professionista Delegato per la fase di trasferimento della proprietà e tutte le spese relative al trasferimento del bene.

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.

Ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs.vo 1 settembre 1993 n. 385, qualora tra i creditori compaia un Istituto di credito fondiario, l'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento, purchè entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario l'importo delle rate scadute, degli accessori e delle spese e ne dia comunicazione e prova alla sottoscritta; altrimenti potrà comunque saldare direttamente al creditore fondiario una quota pari all'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito dell'istituto per capitale, spese ed accessori, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto, e versando il rimanente 15% al sottoscritto, e comunque versando al sottoscritto delegato l'eccedenza fra il saldo del prezzo di aggiudicazione ed il credito fondiario azionato.

Ogni attività connessa con il presente avviso verrà compiuta presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata Via Spalato, 73 (tel. 0733/33933).

Il presente avviso sarà pubblicato nel Portale delle Vendite Pubbliche ([www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)), nei siti internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it),



www.portaleaste.com, www.asteimmobili.com, www.publicomonline.it, www.astalegale.net, www.astetelematiche.it (unitamente all'ordinanza di delega e alla CTU), nonché su giornalino di Astalegale;

Tra il compimento delle forme di pubblicità telematica e la data della deliberazione sulle offerte di vendita non intercorreranno meno di 45 giorni;

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso lo studio del sottoscritto professionista delegato e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata.

**Gli immobili possono essere visionati previo accordo con il CUSTODE GIUDIZIALE nominato Istituto Vendite Giudiziarie** (cui rivolgersi per eventuali visite al bene): (telefono: 0731/605180 – 605542 - 60914 - indirizzo mail: *info@ivgmarche.it*).

Macerata, li 10 settembre 2024

Il delegato alla vendita

Avv. Laura Palmieri

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Laura Palmieri', is written below the typed name. The signature is enclosed within a hand-drawn oval.

