

TRIBUNALE DI MACERATA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA (AVV. STEFANIA CORVARO)

La sottoscritta Avv. Stefania Corvaro, con studio in Civitanova Marche (MC), Via F.lli Rosselli n. 3, (tel. 338.3017026), PEC: avvstefaniacorvaro@puntopec.it, delegata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 134/2021 R.G.E. con ordinanza del 19/10/2023, con cui 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 è fissata per il giorno **24 ottobre 2024 alle ore 10:30**, l'udienza di verifica delle offerte di acquisto su beni pignorati e sotto elencati presso il proprio Studio professionale sito in Civitanova Marche (MC), via F.lli Rosselli n. 3, piano primo. In tale sede si procederà al **terzo esperimento di vendita telematica sincrona a partecipazione mista** ed all'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., nel rispetto dell'ordinanza e della normativa regolamentare di cui all'art.161 ter disp. Att. c.p.c., nonché in base al DM del 26 febbraio 2015, n. 32, in particolare si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relativamente alle offerte per l'acquisto senza incanto dei beni immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su appartamento sito in Belforte del Chienti (MC), Via Anselmo Ciappi n. 47, già Via Santa Maria n. 8, in zona residenziale a mt. 700 circa dalla Piazza principale, della superficie commerciale 115,18 mq. L'immobile è sviluppato su tre piani (T - 1- 2) ed è contraddistinto al NCEU di detto Comune al foglio 6, particella 153, cat. A4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 206,84 Euro. L'immobile risulta occupato senza titolo opponibile alla procedura.

Irregolarità catastali: Il bene oggetto di vendita presenta le seguenti difformità edilizie regolarizzabili: 1. Difformità nella distribuzione interna dell'immobile e per balconi (piano terra e primo) e finestra al piano terra; 2. Lo stato dei luoghi è difforme sia nella distribuzione interna e sia nella geometria dell'ingombro della proiezione in pianta dell'immobile; 3. Mancato aggiornamento indirizzo catastale dell'immobile (da Via S. Maria n. 8 a Via A. Ciappi n. 47). I costi di regolarizzazione sono già stati considerati nel valore di stima del bene oggetto di vendita, il tutto così meglio specificato nella relazione peritale redatta dal Geom. Marco Morbidelli del 25/05/2023 a cui integralmente ci si riporta (punto n. 8, pag. 7/12).

Prezzo base d'asta ribassato: € 31.373,52

Offerta minima pari al 75% del prezzo base (€ 23.530,14)

Cauzione pari al 20% del prezzo offerto e spese di procedura pari 10% del prezzo offerto (per un totale, così, del 30% del prezzo offerto)

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili sopra descritti vengono posti in vendita al **prezzo base di € 31.373,52 (€ trentunomilatrecentosettantatre/52)** oltre IVA e/o imposta di registro;
- E' legittimato a presentare offerte di acquisto e a partecipare alla vendita senza incanto ogni

interessato, ad eccezione del debitore, dell'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento ed i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1417 c.c.. Le offerte di acquisto possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale, nel qual caso all'offerta deve essere allegata la procura originale. Qualora l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persone 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, ai sensi dell'art. 583 c.p.c..

- Le offerte di acquisto sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma III, c.p.c., e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sotto indicato ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, ovvero se non accompagnate da cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.

- Gli interessati possono presentare offerte irrevocabili di acquisto scegliendo tra le diverse modalità: A) in forma cartacea o B) telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE E CARTACEE

Le offerte di acquisto, ai fini della partecipazione alla vendita, dovranno essere presentate dagli offerenti **entro le ore 12.00 del giorno feriale precedente a quello fissato dal delegato per la vendita**, e cioè del giorno **23 ottobre 2024**. Qualora l'offerta sia in forma tradizionale, deve essere presentata in busta chiusa e sigillata al professionista delegato Avv. Stefania Corvaro, **presso lo Studio sito in Civitanova Marche (MC), Via F.lli Rosselli n. 3, piano primo**, (lo studio è aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 9:30 alle ore 12.30 cell. 338.3017026), oppure telematicamente all'interno del portale del gestore delle vendite telematiche come di seguito indicato nel paragrafo "Modalità di presentazione dell'offerta telematica".

A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA

1. Le offerte di acquisto cartacee, **in bollo, sono irrevocabili** salvo il caso di cui all'art. 571 c. III c.p.c., e dovranno essere presentate in **busta chiusa e sigillata**, sulla quale il sottoscritto delegato apporrà i dati di riferimento (il numero della procedura esecutiva, il nome del G.E., il nome del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte ed il lotto) come verranno indicati dall'offerente.

2. Le offerte, una per ogni lotto, dovranno contenere:

- se persona fisica: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/ residenza, stato civile (in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge ed allegato un documento di identità e tesserino fiscale), recapito telefonico dell'offerente, fotocopia di un documento di identità valido ed eventuale procura conferita ad un avvocato.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

- In caso di partecipazione di cittadino di altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda dovrà essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno.

- se persona giuridica: dati identificativi della società, P. IVA/ cod. fisc., nonché cognome e nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, va allegata una recente visura camerale da cui risultino la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, con fotocopia di un valido documento di identità del rappresentante legale.

2.1 L'offerente dovrà altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. Att. c.p.c., eleggere domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria.

2.2 L'offerente, dovrà indicare il numero della procedura esecutiva, del lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, nonché l'espressa dichiarazione di aver letto la relazione di stima e le sue eventuali integrazioni, di aver compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico, catastale ed urbanistico dell'immobile.

2.3 L'offerta, inoltre, dovrà contenere l'indicazione:

- del prezzo offerto che a pena di inefficacia non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto, a pena di inammissibilità dell'offerta;
- il termine del versamento del saldo prezzo, nonché gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine dovrà essere al massimo di novanta giorni dall'aggiudicazione; in caso di indicazione del termine maggiore, o in caso di mancanza di indicazione, esso sarà di novanta giorni dall'aggiudicazione;
- l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso dei requisiti.

3. Alla domanda di partecipazione dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Corvaro Stefania c/o esecuzione immobiliare n. 134/2021", di importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione; nonché un assegno circolare non trasferibile, sempre intestato a "Corvaro Stefania c/o esecuzione immobiliare n. 134/2021", con importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, per le spese; si precisa che sia la cauzione che il fondo per le spese dovranno essere corrisposti esclusivamente mediante assegni circolari emessi da istituto di credito. Sono esclusi vaglia postali o assegni postali vidimati emessi da Poste Italiane S.p.a..

4. L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, nel luogo fisico in cui si svolge la vendita all'asta.

B) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. 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 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 casella 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.

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

3. Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**.

4. Il versamento della cauzione e dell'importo a titolo di spese della procedura immobiliare dovranno essere corrisposte mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Corvaro Stefania c/o esecuzione immobiliare n. 134/2021" con le seguenti coordinate IBAN: IT 36 K 06150 68870 CC0050118033. Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto **il bonifico deve essere effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte**. Si precisa che, in considerazione del sistema di interfaccia telematico per il quale è possibile caricare solo un bonifico, lo stesso dovrà coprire il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta (telematica) contenente l'offerta.

5. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, sarà definitivamente acquisita e conservata dal portale stesso in modo segreto.

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

Assistenza telematica

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

GARA TELEMATICA (SINCRONA MISTA) ED AGGIUDICAZIONE

1. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato, Avv. Stefania Corvaro, il giorno **24 ottobre 2024 alle ore 10.30**, presso lo Studio professionale sito in Civitanova Marche (MC), via F.lli Rosselli n. 3, piano primo; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte dal professionista delegato e le offerte ivi contenute saranno riportate dal medesimo nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

2. 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 dall'ordinanza di vendita.

3. Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita. Gli offerenti, che hanno formulato l'offerta in via telematica, partecipano alle operazioni di vendita collegandosi al sito www.spazioaste.it.

3. In caso di presentazione di **un'unica offerta** di valore pari o superiore rispetto al prezzo base, essa verrà accolta (art. 572 c. II, c.p.c.), mentre qualora il prezzo offerto sia inferiore a tale valore in misura non superiore a un quarto, 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. (art. 572, c. III, c.p.c.).

4. In caso di presentazione di **più offerte valide** si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara fra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta, con la modalità "**sincrona mista**" ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite chat a tutti gli utenti connessi. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato; non saranno accettate offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Nel corso della gara, le offerte minime in rialzo non potranno essere inferiori a **€ 1.000,00= (mille/00)** per lotto.

Tra un'offerta ed un'altra potrà trascorrere un tempo massimo di **DUE MINUTI**. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti davanti al delegato, saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale, saranno resi visibili tramite portale stesso ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

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 giorni 90 dall'udienza di aggiudicazione provvisoria, mediante bonifico bancario alle coordinate IBAN sopra individuate, ovvero mediante

consegna al professionista delegato di n. 2 assegni circolari non trasferibili intestati a “Corvaro Stefania c/o esecuzione immobiliare n. 134/2021”, di cui uno a titolo di saldo del prezzo e l’altro di integrazione del fondo spese già corrisposto nella misura di seguito indicata.

Contestualmente al saldo del prezzo, l’aggiudicatario potrà essere chiamato ad 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 del Sig. 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. La restituzione delle cauzioni agli offerenti che non siano risultati aggiudicatari sarà effettuata con la restituzione degli assegni cartacei per gli offerenti che hanno concorso con la modalità cartacea mentre, per gli offerenti per gli offerenti con modalità telematica mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari, sulle coordinate IBAN che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all’asta telematica. Il deposito cauzionale non produce interessi.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Per la vendita senza incanto, come sopra illustrata, vengono indicate le seguenti condizioni di vendita:

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura. Per maggiori informazioni si invita a prendere visione della perizia estimativa redatta dal Geom. Marco Morbidelli del 25/05/2023.
2. Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
3. Le spese per la cancellazione di ipoteche e altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell’aggiudicatario e saranno quantificate all’esito dell’aggiudicazione. Le cancellazioni potranno essere effettuate dal delegato, previo conferimento di apposito incarico e approvazione di preventivo si spesa con costi a carico dell’aggiudicatario.
4. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell’aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.
5. 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 delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
6. In caso di difformità costruttiva, l’aggiudicatario, qualora l’immobile si trovi nelle condizioni di cui alla L. n. 47/85, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall’Autorità Giudiziaria.
7. Ogni attività connessa con il presente avviso verrà compiuta presso lo Studio del sottoscritto delegato in Civitanova Marche (MC), Via Fratelli Rosselli n. 3, ivi compresa la deliberazione sulle offerte di acquisto.
8. Ai sensi dell’art. 63 disp. Att. c.c., l’acquirente dell’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 all’aggiudicazione.

IN CASO DI MUTUO FONDIARIO

Ai sensi dell’art. 41 del D.Lgs n. 385/93, qualora tra i creditori compaia un istituto di credito fondiario,

ove ne sussistano i presupposti, l'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento fondiario dal quale l'immobile pignorato costituisce garanzia purché, 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 al sottoscritto. L'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzi detta, dovrà comunque, ai sensi dell'art. 41 c. 4 D.Lgs. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei creditori, una quota pari all'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, spese ed accessori, dandone, anche in questo caso, comunicazione e prova al sottoscritto, e comunque versando il rimanente 15% al sottoscritto delegato; parimenti, l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al sottoscritto delegato l'eventuale eccedenza fra il saldo del prezzo di aggiudicazione ed il credito fondiario azionato.

Agli aggiudicatari di immobili potranno essere concessi mutui ipotecari fino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI.

* * * * *

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblicità in funzione della vendita ed a norma dell'art. 490 c. I e II c.p.c.:

1. Sul Portale delle Vendite Pubbliche – sito del Ministero della Giustizia- almeno 45 giorni prima dell'asta;
2. Sul sito internet www.astalegale.net;
3. Sul sito del Tribunale di Macerata, unitamente alla copia dell'ordinanza di vendita e della perizia tecnica redatta dal CTU.

L'immobile di cui al lotto unico potrà essere visionato previo accordo con il Custode Giudiziario, nominato in sostituzione del debitore, Istituto Vendite Giudiziarie – Via Cassolo n. 35, Monsano (AN), tel. 0731/60914 – sito web: <http://www.ivgmarche.it>.

Civitanova Marche, lì 05/07/2024

Il professionista delegato
Avv. Stefania Corvaro