

## TRIBUNALE DI MACERATA

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI DELEGATA

#### VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

(artt.569 e ss. c.p.c.)

Il sottoscritto avv. Sandra Menichelli con studio in Civitanova Marche Corso Umberto I n. 166 (mail: [avv.sandramenichelli@gmail.com](mailto:avv.sandramenichelli@gmail.com); tel. 328-5722930)

VISTA

l'ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata in data 15/10/2020 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel **procedimento esecutivo n.178/2016 R.G.E** cui sono riunite la **procedura n. 47/2020 R.G.E.** e la **procedura n. 24/2024 R.G.E.** e sono state delegate al sottoscritto avvocato le relative operazioni, visti gli artt.569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la L.132/15 e successive modifiche, vista altresì l'ordinanza del G.E. del 17/5/2024,

AVVISA

- che il giorno **04/12/2024 alle ore 10,00** presso lo studio della sottoscritta professionista delegata Avv. Sandra Menichelli in Civitanova Marche Corso Umberto I n. 166, è fissata l'udienza di verifica delle offerte di acquisto dei beni più avanti descritti al prezzo base stabilito di seguito indicato:
  - lotto 8: € 77.490,00=
  - lotto 9: € 143.070,00=
  - lotto 10: € 16.248,00=
- che entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita (03/12/2024) è fissato il termine per la proposizione delle offerte. Le offerte di acquisto potranno essere depositate presso lo studio del sottoscritto avv. Sandra Menichelli in forma tradizionale mediante deposito in busta chiusa e sigillata, una per ciascun lotto, sulla quale la delegata provvederà ad apporre i dati di riferimento (procedura, nome del G.E., nome del professionista delegato, data della udienza di esame delle offerte, lotto) come verranno indicati dall'offerente ovvero, in alternativa, potranno essere presentate in via telematica, all'interno del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- 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 in originale. Qualora l'offerta sia presentata 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.).

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

- Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (03/12/2024), previo appuntamento, presso lo studio della sottoscritta delegata in Civitanova Marche Corso Umberto I n. 166, in busta chiusa e sigillata, una per ciascun lotto, all'esterno della quale la delegata apporrà 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 (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 e del codice fiscale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerta inoltre deve contenere 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 nonché 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), l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso dei requisiti, 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 (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane spa) intestato alla sottoscritta delegata, di importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane spa), sempre intestato alla sottoscritta delegata, di importo pari al 10% del prezzo offerto, per le spese. 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**

- Le offerte d'acquisto in via telematica devono essere fatte pervenire entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (03/12/2024). 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.astetelematiche.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 all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- Le offerte sono irrevocabili. Una volta trasmessa la busta digitale 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.
- Le offerte d'acquisto 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 ed allegati la copia del documento di identità e del codice fiscale-, fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale. In caso di dichiarazione formulata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del giudice tutelare. 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. 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. L'offerta inoltre deve contenere 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 nonché 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), l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso dei requisiti, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile. L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

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**. Nel medesimo bonifico deve essere aggiunta anche la somma relativa al bollo dovuto per legge, attualmente ammontante ad € 16,00, Il mancato accredito del bonifico nel 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 unitamente al costo dell'imposta di bollo, se prevista dal Tribunale. **La copia della contabile del versamento tramite bonifico deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta d'acquisto.**
- Il bonifico bancario andrà effettuato nel conto corrente intestato alla procedura, i cui dati sono di seguito riportati: c/c n. 014/402812 acceso presso BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO filiale di Piediripa intestato a "ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 178/2016" IBAN: IT2810876513401000000402812- causale:"versamento cauzione e spese es.imm. 178/2016 Trib. Mc -lotto n..... – vendita del.... (specificare numero del lotto e 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 [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) oppure contattare il call center al n. 0586/20141 dalle ore 9,30 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 04/12/2024 a partire dalle ore 10,00 presso lo studio della sottoscritta delegata in Civitanova Marche Corso Umberto I n. 166; la professionista delegata procederà in ordine progressivo per ciascun lotto posto in vendita all'apertura dei plichi telematici e delle buste presentate in forma tradizionale, nonché all'esame delle offerte;
- la delegata 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;
- nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, ove la professionista delegata 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 sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 c.p.c.;
- gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando dinnanzi alla professionista delegata nel luogo fisico in cui si svolge la vendita, sopra indicato, in Civitanova Marche Corso Umberto I n. 166; le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza della professionista delegata e degli offerenti e saranno riportate nel portale a cura della professionista delegata e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche;
- gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi alla delegata. Precisamente dalle 3 alle 2 ore precedenti l'inizio delle operazioni di vendita, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, le credenziali di accesso alla piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) saranno inviate automaticamente all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta. La PEC ricevuta contiene, oltre alle credenziali, anche il link da utilizzare per l'accesso diretto all'aula virtuale della vendita;
- in seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, la delegata 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 presentazione di un'unica offerta telematica 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 sono 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 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'esperienza 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. 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, dalla professionista delegata a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite chat a tutti gli utenti connessi. In sede di esame delle offerte, qualora sorgessero questioni, la delegata riferirà al GE che potrà convocare le parti innanzi a sé;

- gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare online. 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 caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita;
- 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 € 1.500,00 per il lotto 8), in € 3.000,00 per il lotto 9 ed in € 500,00 per il lotto 10;
- i rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi alla delegata saranno riportati nel portale a cura della 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 alla delegata;
- 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. La professionista delegata 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, in applicazione dell'art. 573 comma 3 c.p.c., si procederà come di seguito: a) il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; b) a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta a cui si accompagna la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; c) a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; d) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima. Qualora sorgessero questioni, la delegata riferirà al GE 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. Sandra Menichelli mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Sandra Menichelli delegata es. imm. n. 178/2016", ovvero versato mediante bonifico bancario nel c/c n. 014/402812 acceso presso BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO filiale di Piediripa intestato a "ESPROPRIAZIONE

IMMOBILIARE N. 178/2016” IBAN: IT2810876513401000000402812– causale: “saldo prezzo es. imm. 178/2016 Trib. Mc lotto n.....- vendita del... (indicare il numero del lotto e la data dell’aggiudicazione)”. 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 la sottoscritta delegata 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.

#### **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;
- ogni spesa per la cancellazione di iscrizioni e trascrizioni sarà a carico dell’aggiudicatario;
- la proprietà ed i conseguenti oneri sono a favore e 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 28/2/1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall’Autorità Giudiziaria;
- si precisa che 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 e a quello precedente all’aggiudicazione;
- l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all’art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva. Agli effetti del D.M. 22/1/2008 n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l’aggiudicatario, reso edotto dei contenuti del presente avviso di vendita e delle descrizioni indicate nell’elaborato peritale, in ordine agli impianti dispensa sin d’ora, esplicitamente, la procedura esecutiva di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione /attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- 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. Leg.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 alla sottoscritta, e versando il rimanente 15% alla sottoscritta professionista, e comunque versando alla sottoscritta professionista 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 della sottoscritta professionista delegata in Civitanova Marche Corso Umberto I n. 166 (mail: [avv.sandramenichelli@gmail.com](mailto:avv.sandramenichelli@gmail.com), tel. 328/5722930);
- 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](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.com](http://www.asteimmobili.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (unitamente all'ordinanza di delega e alla CTU), oltre che nel portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e nella rivista "Newspaper Aste" edita da Astalegale.net;
- tra il compimento delle forme di pubblicità telematica e la data della deliberazione sulle offerte di vendita non intercorreranno meno di 45 giorni;
- che maggiori informazioni potranno essere reperite presso lo studio della sottoscritta professionista delegata e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata.

## **DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A VENDITA**

### **LOTTO 8**

Piena proprietà di appartamento a Monte San Giusto Strada Macerata, della superficie di circa 50 mq, al piano terra, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al f. 9 part.lla 547 sub 2, cat. A/3, classe 1, p. T-S1, consistenza vani 4,5, R.C. € 232,41, facente parte di un fabbricato con una corte comune (bene comune non censibile) di circa 4.500,00 mq, una parte pavimentata in cotto in prossimità del fronte principale dell'immobile, una porzione lasciata a verde con piante di ulivo e pino nello spazio delimitato dal fabbricato e dalla strada principale e la restante lasciata a ghiaia per i percorsi carrabili. Internamente l'abitazione è formata da ingresso, zona giorno, due camere e un bagno, con un balcone che si sviluppa per tutta la lunghezza del fabbricato e che è accessibile dalle due camere. Pertinenza dell'abitazione sono due locali destinati a deposito e cantina, con accesso esterno dal lato est del fabbricato. Al piano S1, all'interno del locale adibito a deposito, vi è un piccolo bagno dotato di sanitari.

L'immobile risulta libero. Classificazione energetica: F.

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

-Concessione edilizia n. 31\_79 prot. 5422 prat. 114/78 e succ. varianti- oggetto: lavori di realizzazione accessorio colonico;

-Concessione edilizia n. 66\_96 Pratica 46\_C/95 del 29/6/1996 domanda di concessione edilizia in sanatoria del 28/2/1995 prot. 826 –oggetto: regolarizzazione di due locali cantina seminterrati, realizzati in assenza di concessione edilizia ;

-Concessione edilizia n. 67\_96 Pratica 47\_C/95 del 29/1/1996 domanda di concessione edilizia in sanatoria del 28/2/1995 prot. 825 – oggetto: realizzazione al piano terra (locale destinato al deposito di attrezzi agricoli) di due unità immobiliari destinate a civile abitazione;

-DIA 122/02 prot. 3592 per aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie.

**SONO STATE RILEVATE LE SEGUENTI DIFFORMITA' URBANISTICHE RELATIVAMENTE AL LOTTO 8 :** L'immobile risulta conforme a quanto sanato con condono pratica 46\_C/95 prot. 826 e pratica 47\_C/95 prot. 825. Il manufatto presente sul lato nord dell'abitazione è stato autorizzato con pratica DIA 122/02 prot. 3592 per aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie. Ad oggi la validità della pratica è decaduta, il manufatto parzialmente realizzato (vano tecnico e scala) previsto nel progetto sopracitato non è da considerarsi abusivo in vista di un rinnovo dei permessi da parte della proprietà o di futuri acquirenti. Nell'eventualità di completamento di questo iter, le planimetrie urbanistiche e catastali dovranno essere aggiornate con la conclusione della pratica, in caso di mancata prosecuzione dei lavori dovrà essere demolito quanto realizzato o presentata pratica per realizzazione parziale lavori con aggiornamento degli elaborati in atti.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il bene ricade, ai sensi dell'attuale strumento urbanistico del Comune di Monte San Giusto, in "Zona B\_ Zone residenziali di completamento \_Sottozona B1\_" definite dall'art. 19 e dall'art. 19.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 77.490,00 (euro settantasettemilaquattrocentonovanta/00).**

**Potranno essere formulate offerte minime di acquisto per € 58.117,50 (euro cinquantottomilacentodiciassette/50), pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

### **LOTTO 9**

Piena proprietà di appartamento a Monte San Giusto Strada Macerata, della superficie di 150,60 mq, al piano terra, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al f. 9 part.lla 547 sub 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale € 258,23, piani T-S1, facente parte di un fabbricato con una corte comune (bene comune non censibile) di circa 4.500,00 mq, una parte pavimentata in cotto in prossimità del fronte principale dell'immobile, una porzione lasciata a verde con piante di ulivo e pino nello spazio delimitato dal fabbricato e dalla strada principale e la restante lasciata a ghiaia per i percorsi carrabili.

Internamente l'abitazione è formata da ingresso, zona giorno, due camere e un bagno, con un balcone che si sviluppa per tutta la lunghezza del fabbricato e che è accessibile dalle due camere. Pertinenza dell'abitazione sono due cantine con accesso esterno dal lato est del fabbricato che occupano in pianta l'intero sviluppo della corte lastricata collocata al piano sovrastante per una superficie di circa mq. 98,00 per una altezza di m. 2,55. Al piano seminterrato si colloca una zona destinata a cucina/rustico con accesso dal fronte est.

Alla data del sopralluogo del CTU l'immobile risultava occupato da un debitore. Classificazione energetica: E.

**PRATICHE EDILIZIE:**

-Concessione edilizia n. 31\_79 prot. 5422 prat. 114/78 e succ. varianti- oggetto: lavori di realizzazione accessorio colonico;

-Concessione edilizia n. 66\_96 Pratica 46\_C/95 del 29/6/1996 domanda di concessione edilizia in sanatoria del 28/2/1995 prot. 826 –oggetto: regolarizzazione di due locali cantina seminterrati, realizzati in assenza di concessione edilizia ;

-Concessione edilizia n. 67\_96 Pratica 47\_C/95 del 29/1/1996 domanda di concessione edilizia in sanatoria del 28/2/1995 prot. 825 – oggetto: realizzazione al piano terra (locale destinato al deposito di attrezzi agricoli) di due unità immobiliari destinate a civile abitazione;

-DIA 122/02 prot. 3592 per aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie.

**SONO STATE RILEVATE LE SEGUENTI DIFFORMITA' URBANISTICHE RELATIVAMENTE AL LOTTO 8 :** L'immobile risulta conforme a quanto sanato con condono pratica 46\_C/95 prot. 826 e pratica 47\_C/95 prot. 825. Il manufatto presente sul lato nord dell'abitazione è stato autorizzato con pratica DIA 122/02 prot. 3592 per aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie. Ad oggi la validità della pratica è decaduta, il manufatto parzialmente realizzato (vano tecnico e scala) previsto nel progetto sopracitato non è da considerarsi abusivo in vista di un rinnovo dei permessi da parte della proprietà o di futuri acquirenti. Nell'eventualità di completamento di questo iter, le planimetrie urbanistiche e catastali dovranno essere aggiornate con la conclusione della pratica, in caso di mancata prosecuzione dei lavori dovrà essere demolito quanto realizzato o presentata pratica per realizzazione parziale lavori con aggiornamento degli elaborati in atti.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il bene ricade, ai sensi dell'attuale strumento urbanistico del Comune di Monte San Giusto, in "Zona B\_ Zone residenziali di completamento \_Sottozona B1\_" definite dall'art. 19 e dall'art. 19.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 143.070,00 (euro centoquarantatremilasettanta/00).**

**Potranno essere formulate offerte minime di acquisto per € 107.302,50 (euro centosettemilatrecentodue/50), pari al prezzo base ridotto di un quarto**

## LOTTO 10

Piena proprietà di due terreni agricoli siti in Monte San Giusto Strada Macerata, uno della superficie di 5.040,00 mq, distinto al C.T. di detto Comune al f. 9 part.IIIa 93, qualità/classe semin. arbor.3, reddito agrario € 24,73, reddito dominicale € 19,52; - l'altro della complessiva superficie di 6.980,00 mq, distinto al C.T. di detto Comune al f. 9 part.IIIa 546 porzioni AA AB, qualità/classe semin. arbor./Uliveto.

Il primo appezzamento di terreno presenta una forma regolare con giacitura in declivio da ovest ad est, risulta incolto, ed è intercluso, vi si accede dalla limitrofa particella. Il secondo appezzamento di terreno è destinato in parte ad uliveto, in parte a vigneto ed il resto a seminativo che è incolto. Il fondo non è intercluso, vi si accede dalla particella limitrofa.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

I terreni ricadono, secondo il vigente PRG, parte in "Zona Agricola E- Sottozona EI- zone agricole di interesse paesistico-ambientale" art. 22.2 NTA, e parte in "Zona Agricola E –Sottozona ER- Aree degradate e/o dissestate da sottoporre a recupero ambientale" art. 22.4 NTA.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 16.248,00 (euro sedicimiladuecentoquarantotto/00).**

**Potranno essere formulate offerte minime di acquisto per € 12.186,00 (euro dodicimilacentottantasei/00), pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

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

- ipoteca giudiziale iscritta li 10/01/2014 all'art. 26 reg. part.;
- ipoteca giudiziale iscritta li 16/5/2014 all'art. 638 reg. part.;
- pignoramento immobiliare trascritto li 4/8/2016 all'art. 7461 reg. part.;
- pignoramento immobiliare trascritto li 22/2/2024 all'art. 2102 reg. part.

SI INVITANO GLI INTERESSATI AD EFFETTUARE UN SOPRALLUOGO PER LA VERIFICA DELL'EFFETTIVA CONSISTENZA E DELLE CARATTERISTICHE DEI BENI IN VENDITA.

Custode (cui rivolgersi per l'eventuale visita dell'immobile): IVG Marche – email: [custodegiudiziario@ivgmarche.it](mailto:custodegiudiziario@ivgmarche.it) –tel:0731-60914.

L'aggiudicatario, ove intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di 30 giorni dal versamento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 comma 6 cpc, come modificato dalla L. n. 8 del 28/2/2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

Civitanova Marche, li 5/7/2024

La professionista delegata  
Avv. Sandra Menichelli