

TRIBUNALE DI MACERATA

7° AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI DELEGATA

VENDITA TELEMATICA 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; tel. 328-5722930)

VISTA

l'ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata in data 5/12/2019 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel **procedimento esecutivo n. 330/2014 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,

AVVISA

- che il giorno **04/12/2024 alle ore 11,00** 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 unico: € **201.290,00=**
- 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 della sottoscritta 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.spazioaste.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 (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 e non oltre le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (03/12/2024) presso lo studio della sottoscritta delegata, previo appuntamento, 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).
- L'offerta d'acquisto (in bollo) dovrà contenere: nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile -in caso di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge-, fotocopia di un documento di identità valido e del 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. 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'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere di importo non inferiore di oltre un quarto del valore del bene;
- alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile (no vaglia o assegno postale) intestato a "*Trib. Mc espr. imm. n. 330/2014 delegato avv. Menichelli Sandra*", di importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile (no vaglia o assegno postale), sempre intestato come sopra, 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 ferialo 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.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 all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- L'offerta d'acquisto dovrà contenere: nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile -in caso di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge-, fotocopia di un documento di identità valido e del 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. 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). 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;

- l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere di importo non inferiore di oltre un quarto del valore del bene;
- 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 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 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. 78106/1000/00012104 acceso presso INTESA SANPAOLO filiale di Macerata Corso Cavour intestato a "TRIBUNALE DI MACERATA ESPROP. IMMOBILIARE N. 330/2014 DELEGATO AVV. MENICHELLI SANDRA" IBAN: IT96Q0306913408100000012104- causale: "versamento cauzione e spese es.imm. 330/2014 Trib. Mc -lotto unico – 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, oppure contattare il call-center al n. 848-780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- L'apertura delle buste avverrà il giorno 04/12/2024 a partire dalle ore 11,00 presso lo studio della sottoscritta delegata in Civitanova Marche Corso Umberto I n. 166;
- 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.spazioaste.it; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi alla delegata. Precisamente nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net 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** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di 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'esperimento di vendita sopra indicato, ovvero ad essere on line durante lo svolgimento della vendita, e le comunicazioni avverranno tramite chat durante lo svolgimento dell'asta stessa. 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. 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 comparendo innanzi alla delegata 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 € 4.000,00;
- 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, la delegata 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, 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 (no vaglia o assegno postale) intestato a "*Trib. Mc espr. imm. n. 330/2014 delegato avv. Menichelli Sandra*", ovvero versato mediante bonifico bancario nel c/c n. 78106/1000/00012104 acceso presso INTESA SANPAOLO filiale di Macerata Corso Cavour intestato a "*TRIBUNALE DI MACERATA ESPROPR. IMMOBILIARE N. 330/2014 DELEGATO MENICHELLI SANDRA*" IBAN: IT96Q0306913408100000012104– causale: "saldo prezzo es. imm.330/2014 Trib. Mc- vendita del... (indicare 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;
- 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. L. n. 1 del 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; tel. 328-5722930)
- il presente avviso sarà pubblicato nel Portale delle Vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), nei siti internet www.tribunale.macerata.giustizia.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.com, www.publicomonline.it, www.spazioaste.it, www.astalegale.net (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;
- 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 unico: Piena proprietà di fabbricati da cielo a terra con ampia corte circostante e porzione di terreno agricolo adiacente, il tutto all'interno di una recinzione in parte in calcestruzzo ed in parte in rete metallica sostenuta da paletti in ferro, siti nel Comune di Tolentino alla Contrada Bura n. 15. Precisamente l'insieme è composto da: a) un fabbricato principale ad uso abitazione, di tre livelli fuori terra, P. T- 1-2, con antistante portico da censire all'urbano, che comprende un piano terra con più ingressi diretti su ampio salone-soggiorno, disimpegno, bagno, tinello, disimpegno con scala che consente l'accesso ai piani e vano ascensore; un piano primo destinato a salone di rappresentanza con bagno e antibagno e terrazzo di circa mq. 11,80 incassato all'interno del portico, con scala e vano ascensore; un piano secondo con tre camere, bagno, wc, disimpegno, vano scala e vano ascensore; il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Tolentino al f. 61 part.lla 69 sub 6, cat. A/2, classe 1, vani 10,5, superficie catastale mq. 272, RC € 921,88; classe energetica F; b) un fabbricato da cielo a terra, in parte di un livello fuori terra ed in parte di due livelli fuori terra, p. T-1, destinato ad abitazione, che comprende al piano terra ingresso, ampio salone /tinello, bagno e ripostiglio oltre a vano scala per accesso al piano superiore, al piano primo una camera, un bagno e il vano scala; il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Tolentino al f. 61 part.lla 69 sub 7, cat. A/2, classe 1, vani 3,5, superficie catastale mq. 86, RC € 307,29; classe energetica G; c) adiacente corpo di fabbrica monopiano ad uso di rimessa esclusiva con tre ingressi diretti sulla corte pertinenziale, distinto al N.C.E.U. del Comune di Tolentino al f. 61 part.lla 69 sub 8, cat. C/6, classe 2, mq. 66, RC € 81,81; d) tettoia/pergolato ombreggiante su pali per ricovero automezzi di circa mq. 54; barbecue posto sull'area di corte; il tutto insistente su bene comune a tutti i sub non censibile, consistente in una corte pavimentata con betonelle, distinto al f. 61 part.lla 69 sub 5; e) frustoli di terreno di natura agricola, adiacenti ai fabbricati, con soprastante manufatto di nessun valore commerciale, da rimuovere, realizzato con pali in legno e soprastante copertura in lamiera zincata; i terreni sono distinti al C.T. del Comune di Tolentino al f. 61 part.lla 132, seminativo, classe 4, mq. 650, R.D. € 2,52, R.A. € 2,85 e part.lla 133, seminativo-arbor., classe 3, mq. 2600, R.D. € 11,41, R.A. € 13,43.

L'accesso dalla pubblica via comunale all'intera proprietà come sopra descritta avviene da una strada non di proprietà, della larghezza costante di ml. 4, attualmente in pessime condizioni di manutenzione

(la manutenzione è a carico esclusivo dei proprietari dei fabbricati sopra descritti), sulla quale grava a favore dei proprietari dei fabbricati una servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile, da esercitarsi con qualsiasi mezzo, costituitasi con atto notaio Mari trascritto li 11/5/1987 all'art. 3759 reg. part.

Relativamente al fabbricato principale sub a) vi è l'ordinanza del Sindaco di Tolentino n. 2219 del 18/10/2017 che, a seguito del sisma del 2016, dichiara temporaneamente e parzialmente inagibile – agibile con provvedimenti l'immobile limitatamente al locale soggiorno posto al piano primo. Provvedimento di P.I. suggerito: ripristino dei distacchi tra la struttura in c.a. e le tamponature perimetrali e risarcitura lesioni sulle murature.

Si precisa a tal fine che gli oneri di riparazione dei danni causati dal sisma, determinati dal tecnico incaricato in circa € 100.000,00, saranno a carico dell'aggiudicatario (è in fase di redazione il progetto di ripristino da parte di un tecnico incaricato anche della presentazione della domanda per fruire dei contributi per la riparazione dei danni causati dal sisma all'Ufficio Sisma della Regione Marche).

SONO STATE RILEVATE LE SEGUENTI DIFFORMITA' URBANISTICHE: -diversa distribuzione interna con modifica di alcune partiture e/o mancanza di divisori di progetto rispetto al progetto dell'anno 1987; -mancata introduzione in mappa del portico esterno realizzato in aderenza al fabbricato principale e suo mancato censimento, nei modi in uso, agli atti del vigente C.U.; - mancata introduzione in atti e suo censimento della tettoia/ pergolato esterna, con elementi in legno, recentemente costruita sull'area di corte che occupa in pianta una superficie di circa mq. 53,80; - mancata introduzione in mappa di piccolo barbecue prefabbricato messo a dimora sull'area di corte; - il canile interrato indicato nel progetto del 7/11/1989 n. 208/A non risulta più realizzato; - il portico che doveva mettere in comunicazione l'edificio principale con l'edificio accessorio previsto nell'intervento del 1987 non è stato costruito; - sull'ingresso principale dell'edificio sub 6 risulta realizzata una modesta pensilina piana a protezione dell'accesso che non trova autorizzazione edilizia; -sull'ingresso principale dell'edificio sub 7 risulta realizzata una modesta pensilina a protezione dell'accesso che non trova autorizzazione edilizia. Inoltre il manufatto posticcio realizzato con pali in legno e soprastante copertura in lamiera zincata sul terreno agricolo deve essere rimosso. Le nuove costruzioni devono essere accatastate nelle forme di rito (cd. procedura DOCFA) previa introduzione in mappa delle varianti planimetriche (cd. tipo mappale). Per dette inoltre è possibile accedere a sanatoria edilizia mediante la presentazione di pratiche urbanistiche volte ad ottenere la loro regolarizzazione anche mediante il pagamento di sanzioni/oblazioni.

L'ammontare per oblazioni per condoni edilizi, spese tecniche e nuovi censimenti catastali da proporre, compresa la riforma del tipo mappale è quantificato dal C.T.U. in € 13.000,00.

SITUAZIONE URBANISTICA

Gli appezzamenti di terreno distinti al C.T. part.lla 69 sub 132 e sub 133 sono aree vincolate in base al R.D. 3267/1923 ed hanno destinazione urbanistica E – aree ad uso agricolo- N.T.: art. 28. Prescrizioni particolari: le aree ad uso agricolo sono soggette alle tutele paesistico ambientali del PPAR secondo le zonizzazioni del PRG.

I fabbricati sono stati edificati in forza delle seguenti autorizzazioni e/o concessioni:

-il fabbricato ex rurale risulta costruito senz'altro in epoca antecedente al primo settembre 1967. L'edificio è stato, nel tempo, oggetto di significativi interventi edilizi ed in particolare:

-prot. n. 8883/87 – pratica edilizia n. 62/c- anno 1987- avente ad oggetto la ristrutturazione di una casa unifamiliare ed un accessorio. Risultano depositati nelle forme di rito alla Regione Marche – Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo i progetti strutturali degli interventi in data 1/6/1987 prot. n. 5891 e in data 5/10/1987 prot. n. 10292.

-Autorizzazione di abitabilità rilasciata in conseguenza dei lavori di cui sopra in data 24 giugno 1988- pratica edilizia n. 1794- anno 1988.

-Autorizzazione edilizia n. 208/A – anno 1989 – in data 7/11/1989 avente ad oggetto la costruzione di accessori di pertinenza presso la propria abitazione.

-Autorizzazione edilizia n. 59/A – anno 1989- prot. n. 5836 in data 17/4/1989 avente ad oggetto la sistemazione esterna ed installazione tettoria Covecar uno più. Si segnala che risulta depositata in atti

dal Comune di Tolentino lettera della Regione Marche – Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo – Macerata- prot. n. 1648 in data 7/2/1990 con la quale si dava atto dell'avvenuto deposito di copia del certificato di collaudo relativo ai lavori di costruzione di un portico. Riferimenti Comune di Tolentino – pratica n. 53/556 – il Comune di Tolentino protocolla detta lettera in data 20/2/1990 al n. 3013. I disegni relativi del portico non sono stati rinvenuti agli atti del Comune di Tolentino. E' stato possibile visionare i calcoli statici predisposti per la costruzione del portico che risultano anche presentati alla Regione Marche Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Macerata in data 01/06/1989 prot. n. 6030.

Si invitano comunque eventuali soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo sul posto al fine di accertare esattamente la consistenza del lotto e le sue caratteristiche. Si rinvia alla consultazione della C.T.U. in atti e pubblicata unitamente al presente avviso.

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile, da esercitarsi con qualsiasi mezzo, sulla strada di accesso costituita con atto trascritto li 11/5/1987 all'art. 3759 reg. part.;
- ipoteca volontaria iscritta il 21 maggio 2009 all'art. 1682 reg. part. ;
- ipoteca volontaria iscritta il 21 maggio 2009 all'art. 1683 reg. part.;
- ipoteca volontaria iscritta il 21 maggio 2009 all'art. 1684 reg. part.;
- ipoteca volontaria iscritta il 21 maggio 2009 all'art. 1685 reg. part.;
- ipoteca volontaria iscritta il 2 agosto 2012 all'art. 1404 reg. part.;
- ipoteca giudiziale iscritta li 8 agosto 2013 all'art. 1378 reg. part.;
- trascrizione di pignoramento immobiliare del 10 novembre 2014 all'art. 9180 reg. part..

Custode cui rivolgersi per la visita: dott. Rinaldo Frapiccini – tel. 071-7572912- mail: info@studiorinaldofrapiccini.it
Civitanova Marche, li 4/7/2024

La professionista delegata Avv. Sandra Menichelli