

TRIBUNALE DI MACERATA

4° AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI DELEGATA

AL DOTTORE COMMERCIALISTA SERGIO LAMBERTI

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

ooo

Il sottoscritto, Dott. Sergio Lamberti (c.f. LMBSRG62E01E783G), Dottore Commercialista con studio in Macerata alla Via Garibaldi n. 101, tel. 0733.231619, PEC: sergiolamberti@odcec.mc.legalamil.it,

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 22/09/2022 ex art. 569 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel **procedimento esecutivo n. 169/2020 R.G.E** promosso da *-omissis-* e sono state delegate al sottoscritto professionista 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 **07/11/2024 alle ore 11:00** presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Dott. Sergio Lamberti sito in Macerata, Via Garibaldi n. 101, si svolgerà la vendita con modalità telematica sincrona mista dei beni in calce descritti al prezzo base ivi indicato.

ooo

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLA VENDITA

- Entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita le offerte di acquisto potranno essere depositate presso lo studio del sottoscritto Dott. Sergio Lamberti in forma tradizionale mediante deposito in busta chiusa ovvero, in alternativa, potranno essere presentate in via telematica all'interno del portale www.astetelematiche.it. In tal caso l'offerta deve essere redatta mediante la compilazione dei moduli accessibili tramite apposita funzione "Come partecipare" presente all'interno di detto portale.
Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- **Per ricevere assistenza** l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it, oppure contattare il call-center al n. 0586-20141 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.
- Nel caso di offerte presentate in forma tradizionale in busta chiusa (all'esterno della quale saranno indicati : 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, visura camerale in caso di società o impresa commerciale, dati indicativi del bene per il quale l'offerta è proposta, numero della procedura esecutiva e del lotto. Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, la cauzione pari al 20% del prezzo offerto (che dovrà essere di importo non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base), nonché l'ammontare approssimativo delle spese che si fissa inizialmente al 10% del prezzo offerto (salvo integrazione successiva dell'importo), somme da versare mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "*Dott. Sergio Lamberti delegato es. imm. 169/2020*".
- Nel caso di offerte presentate in via telematica, l'interessato dovrà inserire telematicamente i documenti necessari alla partecipazione alla vendita, secondo le indicazioni sopra riportate.
NON saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

SERGIO LAMBERTI
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita 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.astetelematiche.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

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.

- **Le offerte presentate sono irrevocabili.** 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 da esso conservate in modo segreto.
- 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 sul c/c n. 100000590037 acceso presso la Banca INTESA SANPAOLO S.p.A., filiale di Macerata (IBAN IT930 03069 13408 100000590037 - causale : "versamento cauzione e spese es. imm.169/2020"), bonifico da effettuarsi almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta d'acquisto, a pena di esclusione. 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.

ooo

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo della vendita; le buste saranno aperte dal professionista delegato e le offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.
- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al Portale www.astetelematiche.it e seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti fisicamente dinanzi al delegato.
- 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, all'apertura delle buste, dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara. In sede di esame delle offerte, qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al GE che potrà convocare le parti innanzi a sé.
- In caso di offerta unica pari 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.. 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. Si precisa che, anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore.
- In caso di più offerte valide si procederà alla gara, tramite connessione telematica, sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato (**offerte minime in aumento di € 5.000,00**). Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di due minuti. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e 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 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

SERGIO LAMBERTI
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

- In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituiti agli offerenti mediante restituzione degli assegni versati, ovvero, in caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario il cui costo resterà a carico degli stessi offerenti unitamente all'imposta di bollo, ove prevista.
- Entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio del Dott. Sergio Lamberti mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Dott. Sergio Lamberti delegato es.imm.169/2020", ovvero versato mediante bonifico bancario sul c/c n. 100000590037 acceso presso la banca **INTESA SANPAOLO S.p.A.**, filiale di Macerata (IBAN IT930 03069 13408 100000590037 - causale : saldo prezzo es. imm. 169/2020"). In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.
- Per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero è possibile usufruire della concessione di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI.
- Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it (unitamente all'ordinanza di delega e alla CTU), sulle piattaforme www.astetelematiche.it e www.astalegale.net, nonché su giornalino di Astalegale e sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it). Tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno dell'incanto non intercorreranno meno di 45 giorni.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate presso lo Studio del Professionista delegato, Dott. Sergio Lamberti, sito in Macerata alla via Garibaldi n. 101, o dove indicato dallo stesso delegato.

In caso di mutuo fondiario :

ai sensi dell'art.41 comma 5 del D.Lgs.385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario definitivo, qualora non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art.41 comma 4 del D.Lgs.385/93, entro il termine di 30 giorni dall'incanto, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% al professionista delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario.

ooo

DESCRIZIONE DEL BENE SOTTOPOSTO A VENDITA

LOTTO UNICO :

A) centro estetico a MONTEFANO Via del Donatore 6, frazione Zona PIP Beldiletto, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Porzione di edificio commerciale/artigianale, destinata a centro estetico.

Ubicazione: piano terreno del fabbricato, angolo Nord-Ovest, lato Via del Donatore.

L'unità immobiliare è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3 metri.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 132 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 430,00 Euro, indirizzo catastale: Via del Donatore nn. 6-8, piano: Terra, intestato a ..., derivante da frazionamento con cambio di destinazione d'uso pratica n. MC0067952 in atti dal 23/11/2016 Coerenze: su tutti i lati con stessa ditta;

B) negozio a MONTEFANO Via del Donatore 6, frazione Zona PIP Beldiletto, della superficie commerciale di **1.631,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...)

Unità immobiliare destinata a punto vendita di abbigliamento con piccolo laboratorio di sartoria nella porzione a Sud e deposito al piano superiore.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 132 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 9.600,00 Euro, indirizzo catastale: Via del Donatore 6-8, piano: T-1, intestato a ..., derivante da variazione catastale n. MC0067952 del 22/11/2016 per frazionamento con cambio destinazione d'uso Coerenze: su tutti i lati con stessa proprietà;

SERGIO LAMBERTI
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

C) laboratorio artigianale a MONTEFANO Via del Donatore 6, frazione Zona PIP Beldiletto, della superficie commerciale di **997,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...)

Trattasi della porzione di fabbricato di prima realizzazione, destinata ad attività produttiva.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 132 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 6.000,00 Euro, indirizzo catastale: Via del Donatore 6-8, piano: T, intestato a ..., derivante da frazionamento con cambio destinazione d'uso pratica MC0067952 del 22/11/2006 Coerenze: Tutti i lati con stessa proprietà;

D) laboratorio artigianale a MONTEFANO Via del Donatore 6, frazione Zona PIP Beldiletto, della superficie commerciale di **2.021,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...)

Tale porzione di edificio, sviluppata su due piani, è attualmente utilizzata come deposito di materiali vari. Il piano primo è incompleto, con divisori per uffici ancora allo stato grezzo e con impianto di climatizzazione presente ma non funzionante in quanto incompleto di alcune parti e senza cablaggi idrici ed elettrici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di metri min 3,30

- max 5,20.

- Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 132 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 10.440,00 Euro, indirizzo catastale: Via del Donatore 6-8, piano: T-1, intestato a ..., derivante da Frazionamento con cambio destinazione d'uso pratica catastale n. MC0067952 del 22/11/2016 coerenze: Tutti i lati stessa proprietà;
- foglio 13 particella 132 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.170,00 Euro, indirizzo catastale: Via del Donatore, 6-8, piano: 1, derivante dal frazionamento con cambio destinazione d'uso pratica catastale n. MC0067952 del 23/11/2016 Coerenze: Tutti i lati con stessa proprietà;

E) Corte esterna ad uso comune di tutti i subalterni a MONTEFANO Via del Donatore 6, frazione Zona PIP Beldiletto, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...)

Area urbana di superficie complessiva pari a mq. 4640 di cui 2640 circa occupati dall'area di sedime del fabbricato e circa mq. 2000 destinati a parcheggi e percorrenza esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 132 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via del Donatore, 6, piano: T, intestato a ..., derivante da Tipo Mappale del 19/02/2008 Pratica n. MC0028121 in atti dal 19/02/2008 (n. 28121.1/2008) coerenze: Nord - Est - Ovest con p.lle 129-185-131-182 di proprietà del Comune di Montefano e via Del Donatore Sud con p.lle 198 e 184 di proprietà ...

Valore di stima: € 1.495.000,00 (unmilionequattrocentonovantacinquemila/00)

Prezzo base d'asta: € 909.000,00 (novecentonovemila/00)

Offerta minima: € 682.000,00 (pari al 75% del prezzo base d'asta)

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- ipoteca volontaria iscritta il 21/02/1997 a firma di notaio Ciarletta Pietro in Filottrano ai nn. rep. 440 di repertorio, iscritta il 26/02/1997 a Macerata ai nn. 2145/276, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Filottrano Soc.Coop. a R.L.
La formalità è riferita solamente a DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA
- ipoteca volontaria iscritta il 07/04/2000 a firma di notaio Morbidelli Roberto in Recanati ai nn. rep. 35496 di repertorio, iscritta il 13/04/2000 a Macerata ai nn. 4999/914, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Filottrano Soc. Coop. a R.L.
La formalità è riferita solamente a DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA
- ipoteca volontaria iscritta il 27/06/2007 a firma di notaio Morbidelli Roberto in Recanati ai nn. 61290/13046 di repertorio, iscritta il 29/06/2007 a Macerata ai nn. 11272/2754, a favore di Banca Toscana S.p.A., derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- ipoteca volontaria iscritta il 18/06/2009 a firma di notaio Morbidelli Roberto in Recanati ai nn. 64474/14820 di repertorio, iscritta il 19/06/2009 a Macerata ai nn. 9739/2112, a favore di Banca Toscana S.p.A., derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- ipoteca legale iscritta il 06/07/2018 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 721/6318 di repertorio, iscritta il 26/02/2022 a Macerata ai nn. 7840/1078, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro ..., derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.
- pignoramento, iscritto il 04/05/2016 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1595 di repertorio, trascritta il 27/05/2016 a Macerata ai nn. 6730/4838, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., contro ... in liquidazione, derivante da atto giudiziario.
La Banca Monte dei Paschi di Siena agisce quale incorporante della cessata Banca Toscana S.p.A., a seguito di fusione per incorporazione del 24/03/2009 ed agisce contro ... avendo questa incorporato l'originaria debitrice ...
- pignoramento, iscritto il 05/10/2020 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2192 di repertorio, trascritta il 06/11/2020 a Macerata ai nn. 12901/9522, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L., contro ..., derivante da atto giudiziario esecutivo o cautelare.
La società SIENA NPL 2018 S.R.L. ha acquistato pro soluto da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., in base ad un contratto di cessione di crediti pecuniari concluso in data 20 dicembre 2017, un insieme di crediti fra i quali quelli maturati da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. nei confronti di ... quale incorporante l'originaria debitrice ...

ooo

Situazione urbanistica : Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da ipoteche e da trascrizioni di pignoramenti; ogni spesa a tal fine necessaria, sarà a carico dell'aggiudicatario. Alla data della perizia (12/03/2022) il lotto pignorato risulta utilizzato da soggetti vari in forza di contratti di locazione e di affitto di azienda in essere, nonché dal debitore esecutato. Risultano alcune difformità indicate al cap. 8 della perizia di stima redatta dal perito incaricato, i cui costi di regolarizzazione sono già stati detratti dal valore di vendita del compendio immobiliare.

ooo

Maggiori informazioni possono essere reperite presso il sottoscritto professionista delegato, ovvero fornite dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Macerata, ovvero ancora rinvenute nella perizia tecnica d'ufficio in atti, redatta dall'Ing. Andrea Lorenzini, con studio in Macerata (MC) Via Mozzi 11 telefono: 0733265074, email: ingandrealorenzini@gmail.com.

Macerata, 21/08/2024

Il professionista delegato

Dott. Sergio Lamberti