

TRIBUNALE DI MACERATA

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA
MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto **Avv. Michela Forti**, con studio in Macerata, Strada Cluentina n. 93 (Tel./Fax 0733.1580518; email: michelaforti@me.com; PEC: avvmichelaforti@puntopec.it),

vista l'ordinanza emessa il giorno 30.11.2023 con cui il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata Dott.ssa Anna Wegher, nella procedura esecutiva immobiliare **n. 126/2021 R.G.E.I.** promossa da Sirio NPL Srl, ha disposto la vendita dei seguenti beni pignorati con delega del sottoscritto alle operazioni di vendita,

visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c., la legge 80/05 e successive modifiche,

COMUNICA

che il giorno **11 Dicembre 2024, alle ore 15:00**, presso il suo studio in Macerata, Strada Cluentina 93, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto. Min. Giustizia 26.02.15, n. 32.

In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto sui seguenti beni le cui indicazioni di natura urbanistica e catastale sono tratte dalla perizia redatta dal **geom. Stefano Corradini** del 28.07.2023 che si richiama espressamente ed è consultabile sui siti internet indicati in calce al presente avviso

LOTTO N° 1

PREZZO BASE D'ASTA: € 130.504,12

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ in **MONTECOSARO (MC)** Via F.lli Rosselli 4/A su:

- **appartamento** della superficie commerciale di 84,54 mq, posto ai piani 1°, 2° di edificio condominiale, altezza interna 2,70 m, distinto al catasto fabbricati al **foglio 23, particella 401 sub. 13**, categ. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 108 mq, rendita € 340,86, Via F.lli Rosselli 6, piani 1 e 2. Il sub 13 comprende anche **sottotetto non abitabile**.

Coerenze: nord/est; sud/ovest: altre proprietà; nord/ovest: esterno/scala condominiale; sud-est: esterno.

- **box doppio**, distinto al catasto fabbricati al **foglio 23, particella 401 sub. 8**, categ. C/6, classe 2, consistenza 37 m², rendita € 57,33, via F.lli Rosselli, 6 piano interrato; derivante da costituzione del 24.11.2005 prat. n. MC0123500.

Coerenze: nord-est; sud-ovest: altre unità immobiliari; nord-ovest: altra unità immobiliare, vano scala condominiale, sud-est: esterno.

Immobili occupati dal debitore.

Il fabbricato condominiale a destinazione residenziale, edificato nel 2005, composto da 4 piani di cui 1 interrato, presenta struttura portante multipiano in muratura in cemento armato, con tamponature perimetrali a cassa vuota finite esteriormente con mattoncini a facciavista. Solai in laterocemento. Piani collegati verticalmente con scala in c.a. a doppia rampa rivestita in marmo, in parte posta all'interno del fabbricato (PS1-PT e P1-P2), in parte all'esterno (PT-P1). Al piano seminterrato: garage e cantine a servizio delle unità immobiliari.

L'appartamento, posto ai piani 1° e 2°, ha superficie lorda commerciale pari al piano 1° di 78,30 mq, con due balconi a sud est della superficie di 10,30 mq e 4,30 mq ed un balcone sul fronte nord-ovest di 6,20 mq.

Locali: soggiorno/cucina (superficie netta 24,10 mq), ripostiglio (2,70 mq), disimpegno (2,04 mq), camera matrimoniale (13,90 mq), camera doppia (13,95 mq), bagno (6,15 mq). Altezza utile interna pari a 2,70 ml.

Sul fronte nord-ovest: terrazza, superficie 6,20 mq accessibile dal soggiorno; sul fronte sud-est, terrazza scoperta, superficie 10,30 mq, accessibile da tutte le camere da letto; accessibile dal bagno: balcone di 4,30 mq.

Finiture interne realizzate con pavimentazioni di tutte le stanze in gres porcellanato; infissi esterni in PVC di colore effetto legno, muniti di vetrate termoacustiche, con all'esterno persiane in Pvc a lamella orientabile

Impianti presenti: elettrico, munito di interruttore magnetotermico differenziale ed allacciato al contatore autonomo; idrico allacciato alla rete comunale, munito di contatore autonomo; di riscaldamento realizzato con pannelli radianti a pavimento e caldaia a condensazione installata sul balcone a sud-est accessibile dal bagno.

Ottimo stato di conservazione. **Classe energetica D.**

Tramite scala interna in c.a. rivestita in marmo si accede a **mansarda** collegata direttamente con l'abitazione, destinata a soffitta e ripostiglio, posta al p. 2°, superficie lorda commerciale di 47,15 mq, composta di tre locali: soffitta, ripostiglio e bagno; altezza libera interna pari a 2,50 ml. Impianti allacciati ad abitazione sottostante.

Al piano S1: garage a servizio dell'abitazione, accesso carrabile da corte condominiale e pedonale da scala condominiale. Superficie commerciale 40,10 m², netta 36,40 m². Altezza libera interna 2,60 m. Serranda di accesso in lamiera zincata azionata da motore elettrico; impianti allacciati ai contatori dell'abitazione.

Accessibile dal garage posto al piano S1 è presente un bagno di servizio, superficie netta circa 6 mq, realizzato in totale difformità dalle autorizzazioni edilizie, poiché il progetto depositato prevedeva per quello spazio un terrapieno con corte esclusiva a servizio dell'abitazione. In fase di realizzazione dell'edificio, invece, è stato realizzato questo locale interrato adibito e rifinito a bagno di servizio/lavanderia. Munito di finiture ed arredi.

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

- **ipoteca volontaria iscritta il 22.06.2004 ai nn. RG 10148 / RP 2592**, derivante da mutuo condizionato per atto notaio Gentilucci del 21.06.2004 rep. 25747/5061 in favore di Banca delle Marche spa. Importo ipoteca € 1.180.000,00, capitale € 590.000,00. Grava su p.lla 403. Documenti successivi:
- **annotazione iscritta il 30.06.2006 ai nn. RG 12146 / RP 1748**, derivante da frazionamento in quota, atto notaio Gentilucci del 27.6.06, rep. 30345. Grava su subb 13, 8. Importo ipoteca € 354.000,00, capitale € 177.000,00.
- **annotazione iscritta il 01.09.2011 ai nn. RG 12789 / RP 2203**, derivante da rettifica, atto notaio Gentilucci del 28.7.11, rep. 39160/12516
- **ipoteca volontaria iscritta il 12.07.2011 ai nn. RG 10595 / RP 1966**, derivante da atto Notaio Gentilucci del 07.07.2001 rep. 39087/12477, concessione a garanzia di mutuo in favore di Banca delle Marche spa. Importo ipoteca € 66.000,00, capitale € 33.000,00.
- **ipoteca legale iscritta il 22.02.2013 ai nn. RG 2863 / RP 283**, derivante da ruolo rep. 100/6313 del 30.01.2013 a favore di Equitalia Centro Spa. Importo ipoteca € 54.657,02, capitale € 27.328,51.
- **ipoteca legale iscritta il 24.04.2018 ai nn. RG 4597 / RP 598**, derivante da ruolo del 18.04.2018 Rep 687/6318 a favore di Agenzia Delle Entrate – Riscossione. Importo ipoteca € 559.280,32, capitale € 279.640,16.
- **pignoramento, trascritto il 09.08.2021 ai nn. RG 12289 / RP 9645**, derivante da verbale UNEP Tribunale di Macerata del 15.07.2021 rep n. 1910, a favore di SIRIO NPL S.R.L.,

PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia N. 61 per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione, presentata il 15.03.2003 prot. n. 3369, rilasciata il 17.09.2023 prot. n. 61, agibilità del 20.04.2006 prot. n. 3;
- N. DIA 194/2005 per variante in corso d'opera per costruzione di edificio di civile abitazione presentata il 24.11.05;
- N. DIA 73/2006 per lavori di realizzazione di un pergolato in aderenza all'edificio principale;
- N. DIA 61/2009 per lavori di realizzazione di pergolati in aderenza all'edificio principale;

SITUAZIONE URBANISTICA

P.R.G. vigente: l'immobile ricade in zona residenziale di completamento B2. Art 3.10 NTA

DIFFORMITÀ EDILIZIE (CRITICITÀ MEDIA):

Al piano interrato, in adiacenza al garage, da progetto, era previsto terrapieno / corte esclusiva di circa 7 mq, anziché il bagno realizzato. Difformità **regolarizzabile**; **costi**: sanatoria edilizia comprensiva dei costi indicativi di regolarizzazione: € **6.000,00**. Tempi necessari: 90 giorni. Situazione riferita solamente alla p.lla 401, sub 8.

DIFFORMITÀ CATASTALI (CRITICITÀ BASSA)

Al piano interrato, in adiacenza al garage da progetto era previsto terrapieno / corte esclusiva di circa 7 mq, anziché il bagno realizzato. Difformità **regolarizzabile**; **costi**: aggiornamento catastale a seguito di sanatoria edilizia, comprensiva di costi indicativi di presentazione: **€ 800,00**. Tempi: 30 giorni. Situazione riferita solamente a sub 8

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

I beni sopra analiticamente descritti vengono posti in vendita al suindicato **prezzo base d'asta**.

È legittimato a presentare offerta di acquisto e partecipare alla vendita qualunque interessato fatta eccezione per il debitore, per l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento e per i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 c.c.; le domande di partecipazione possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale nel cui caso alla domanda deve essere allegata la procura notarile 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 la procura notarile (art. 583 c.p.c.).

Le offerte 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 inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita, e se non accompagnate dal pagamento del fondo spese e della cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

Gli interessati all'acquisto possono presentare offerta irrevocabile di acquisto: a) in forma cartacea o b) telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta.

A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA ORDINARIA CARTACEA

Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto, **entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, in busta chiusa e sigillata presso lo studio del sottoscritto avvocato**.

All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente delegato ad apporre i dati di riferimento (nome di chi materialmente provvede al deposito, numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato, data della vendita) come verranno indicati da chi materialmente consegna la busta.

Le offerte, **in bollo**, (reperibili anche nel sito internet www.tribunalemacerata.com) dovranno contenere:

- **se persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale in caso sia coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in regime di comunione legale a cui va allegata copia fotostatica di valido documento di identità e di tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura notarile conferita ad un avvocato;
- Se l'offerta viene presentata **in nome e per conto di un minore** l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **se persona giuridica:** dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui 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 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;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria;
- la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico, catastale ed urbanistico dell'immobile.

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

- del **prezzo** offerto che a pena di inefficacia non può essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$
- della **procedura esecutiva**, del **giorno** della vendita, del **lotto** per cui si intende partecipare;
- del **tempo** di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà essere **superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione, termine** non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali, (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- della volontà di avvalersi ove ne sussistano i presupposti dei benefici/regimi fiscali vigenti.

Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di **inammissibilità**, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a “*esecuzione immobiliare n. 126/2021 avv. Michela Forti*”, di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché un **assegno circolare** non trasferibile, con la medesima intestazione, di importo pari al **10%** del prezzo offerto, per le **spese. Sono esclusi gli assegni o vaglia emessi da Poste Italiane.**

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

B) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte di acquisto anche al fine della partecipazione alla gara devono essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, con modalità telematica.**

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 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 <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*" è disponibile il "**Manuale utente**" per la presentazione dell'offerta telematica messo a disposizione dal Ministero Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la loro presentazione. 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 dallo stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono irrevocabili.

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.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta sono 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 d'asta.

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

Nell'offerta devono essere indicati:

- **se persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale in caso sia coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in regime di comunione legale a cui vanno allegate le copie fotostatiche di un valido documento

di identità e del tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;

- In caso di dichiarazione presentata 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;
- **se persona giuridica:** dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata una recente visura camerale da cui risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, con fotocopia di valido documento di identità del rappresentante legale;
- 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;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria;
- la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico catastale ed urbanistico dell'immobile.

L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- l'indicazione del **prezzo** offerto che a pena di inefficacia non può essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$
- l'indicazione della **procedura esecutiva**, del **giorno** della vendita, del **lotto** per cui intende partecipare;
- l'indicazione del **tempo** di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà essere **superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione, termine** non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali, (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'indicazione della volontà di avvalersi ove ne sussistano i presupposti dei benefici/regimi fiscali vigenti.

L'offerta, sottoscritta a pena di inammissibilità da tutti i soggetti a favore di cui dovrà essere trasferito il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare; in mancanza verrà trasferito in quota uguali per ciascun offerente.

Dovrà essere versata, a titolo di **spese e cauzione** a garanzia dell'offerta, una somma non inferiore al **30% del prezzo offerto** mediante **bonifico bancario**, con causale "*versamento cauzione e spese*", da eseguirsi sul c/c sotto indicato **almeno 3 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 (**€ 16,00**). Il mancato accredito sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo.

La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico bancario dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura acceso presso Banco di Desio e della Brianza S.p.A. intestato a “*esecuzione immobiliare n. 126/2021 avv. Michela Forti*”; CODICE IBAN: IT61K0344068870000000261500.

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 dallo stesso in modo segreto. LE OFFERTE PRESENTATE SONO IRREVOCABILI.

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.

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo **assistenza@astetelematiche.it** o contattare il **call-center al n. 0586.20141** dalle ore 9.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'apertura delle buste avverrà il giorno **11 Dicembre 2024, alle ore 15:00** presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Strada Cluentina n. 93.

Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di luogo e di tempo in cui le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

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 d'accesso al portale www.astetelematiche.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte dal delegato alla presenza degli offerenti, riportate nel portale e rese visibili ai partecipanti alle operazioni in modalità telematica. Le buste presentate in modalità telematica saranno aperte dal delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi a sé.

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

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita recandosi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, in Macerata, Via Cluentina 93.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità (online), collegandosi al portale e seguendo le indicazioni riportate nel “*Manuale utente*” disponibile all'interno del portale stesso.

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.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, ove il delegato per qualsiasi motivo non sia in grado di procedere all'esame delle offerte lo comunicherà, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti e agli interessati 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..

In caso di presentazione di un'offerta unica pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore a $\frac{1}{4}$, si fa luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia una 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 non connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di più offerte valide si procederà alla gara partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto di: entità del prezzo, cauzioni prestate, forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta. In caso di uguali condizioni l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato con modalità telematica (in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore) o depositato in modalità cartacea l'offerta per primo.

Ove sorgano questioni il delegato riferirà al Giudice che, se del caso, provvederà a convocare le parti.

La gara si svolgerà con modalità sincrona mista ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).

Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due (2) minuti (offerte minime in aumento di € 1.000,00 per ciascun lotto). Il bene sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a sua cura e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite portale ai partecipanti 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. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

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

Entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario sul conto sopra individuato.

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

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

La restituzione delle cauzioni agli offerenti che non siano risultati aggiudicatari da parte del Delegato sarà effettuata: per gli offerenti con modalità cartacea mediante restituzione degli assegni; per gli offerenti con modalità telematica mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari, sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica. Il deposito cauzionale è improduttivo di interessi.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.

Gli immobili di cui ai lotti sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario e verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione. Le cancellazioni potranno essere effettuate dal delegato, previo conferimento di apposito incarico e approvazione del preventivo di spesa, con costi a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. In caso di variazione di imposizione, per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è obbligo dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità per la procedura.

L'acquirente di immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (art. 63 disp. att. c.c.).

La proprietà del bene e 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, ove l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla L. n. 47/85, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dal decreto emesso dal Giudice.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Macerata, Strada Cluentina 93.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

IN CASO DI MUTUO FONDIARIO

Ai sensi dell'art. 41 co. 5 del DLgs. 385/93 qualora tra i creditori ci sia un istituto di credito fondiario, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha 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 e ne dia comunicazione e prova al sottoscritto; l'aggiudicatario definitivo, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà comunque, ai sensi dell'art. 41 co 4, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo d'aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale accessori e spese dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto e comunque versando il restante 15% al sottoscritto

professionista delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario azionato.

Si rende noto che agli aggiudicatari di immobili che lo richiedano potranno essere concessi mutui ipotecari fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it>, sui siti internet www.tribunale.macerata.giustizia.it, www.astalegale.net nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da asta legale.net (unitamente all'ordinanza di delega de G.E. e alla perizia) e tra il compimento delle forme di pubblicità telematica e il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni.

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

VISITA DELL'IMMOBILE

L'immobile potrà essere visionato previo accordo con il CUSTODE GIUDIZIARIO: Dr.ssa Barbara Vecchi, con studio in Montecassiano, cell. 3398382196, e-mail: vecchi.barbara@gmail.com

La richiesta di visita dell'immobile non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c..

Macerata, li 5 Settembre 2024

Il Delegato
Avv. Michela Forti