

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA
VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Procedura esecutiva R.G. 228/2021

Il sottoscritto Avv. Paolo Angelici, con studio in Recanati (Mc), Via Ceccaroni n. 1, tel. 071/7570251 (int. 3), telefax 071/7572859, delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare sopra-indicata

VISTA

l'ordinanza di delega emessa in data 06.12.2023 dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 228/2021 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. 132/2015 e successive modifiche, visto il decreto *ex art.* 591 ter c.p.c. del 9.4.2024

AVVISA

che il giorno **29 novembre 2024 alle ore 09.00** presso lo studio dell'avv. Paolo Angelici, in via Ceccaroni n. 1, Recanati (Mc), si svolgerà la vendita senza incanto, con modalità sincrona mista, utilizzando quale gestore della vendita telematica ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA, dei lotti di seguito descritti.

D) LOTTI

LOTTO 1

A) quota di 6/8 di piena proprietà e quota di 2/8 di nuda proprietà di immobile sito nel Comune di Macerata (Mc), Frazione Piediripa, Contrada Valleverde, via 8 Marzo n. 23, composto da due unità abitative al piano primo della superficie complessiva di 247,08 mq, unità residenziale piano terra di mq. 80,99, soffitte comunicanti al piano secondo della complessiva di mq. 192,79, terrazze e lastrico solare di mq. 59,28, depositi al piano terra di mq. 405,30, corte di mq. 3.579,50, e fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, identificati al Catasto Fabbricati, Foglio 100, particella 376, sub. 3 (categoria A/2, classe 1, consistenza 11 vani, dati di superficie: totale 306 mq, totale escluse aree scoperte 295 mq, rendita euro 880,56, indirizzo catastale Contrada Valleverde n. 3, piano T - 1 - 2), sub 2 e sub 1;

B) quota di 6/8 di piena proprietà su terreno ricadente nella Zona 4 (Zone ES Edifici esistenti) P.P.1, distinto al Foglio 100 della particella 466 per una superficie di 4.926 mq, sito in Comune di Macerata (Mc), Frazione Piediripa, Contrada Valleverde

Prezzo base: €. **315.000,00** (trecentoquindicimila/00)

Rilancio minimo: 2.000,00 (duemila/00)

Cauzione minima: 20 % del prezzo offerto

Acconto minimo spese: 10 % del prezzo offerto

Termine per il saldo prezzo: massimo 90 giorni dall'aggiudicazione

LOTTO 2

Quota di proprietà per 2.995/10.000 di terreni edificabili distinti al Foglio 100 dalle particelle 417-418-422-423 per una superficie di 7.664 mq

Prezzo base: Euro **51.645,78** (cinquantunomilaseicentoquarantacinque/78)

Rilancio minimo: 2.000,00 (duemila/00)

Cauzione minima: 20 % del prezzo offerto

Acconto minimo spese: 10 % del prezzo offerto

Termine per il saldo prezzo: massimo 90 giorni dall'aggiudicazione

LOTTO 3

Quota di proprietà per 2.995/10.000 di terreni edificabili distinti al Foglio 100 dalle particelle 442-472-473 per una superficie di 8.946 mq

Prezzo base: Euro **60.284,86** (sessantamiladuecentottantaquattro/86)

Rilancio minimo: 2.000,00 (duemila/00)

Cauzione minima: 20 % del prezzo offerto

Acconto minimo spese: 10 % del prezzo offerto

Termine per il saldo prezzo: massimo 90 giorni dall'aggiudicazione

LOTTO 4

Quota di proprietà per 2.995/10.000 di terreni edificabili distinti al Foglio 100 dalle particelle 444-446-475-476 per una superficie di 9.317 mq

Prezzo base: Euro **62.784,93** (sessantaduemilasettecentottantaquattro/93)

Rilancio minimo: 2.000,00 (duemila/00)

Cauzione minima: 20 % del prezzo offerto

Acconto minimo spese: 10 % del prezzo offerto

Termine per il saldo prezzo: massimo 90 giorni dall'aggiudicazione

LOTTO 5

Quota di piena proprietà per 2.294/10.000 di terreno edificabile distinto al Foglio 100 dalla particella 435 per una superficie di 3.828 mq

Prezzo base: Euro **19.758,22** (diciannovemilasettecentocinquantotto/22)

Rilancio minimo: 1.000,00 (mille/00)

Cauzione minima: 20 % del prezzo offerto

Acconto minimo spese: 10 % del prezzo offerto

Termine per il saldo prezzo: massimo 90 giorni dall'aggiudicazione

LOTTO 6

Quota di piena proprietà per 4.632/30.000 di terreno edificabile distinto al Foglio 100 dalla particella 477 per una superficie di 4.157 mq

Prezzo base: Euro **16.368,19** (sedecimilatrecentosessantotto/19)

Rilancio minimo: 1.000,00 (mille/00)

Cauzione minima: 20 % del prezzo offerto

Acconto minimo spese: 10 % del prezzo offerto

Termine per il saldo prezzo: massimo 90 giorni dall'aggiudicazione

*

II) BREVE DESCRIZIONE BENI SOTTOPOSTI A VENDITA

LOTTO 1 (corrispondente al Lotto F di cui al prospetto riepilogo CTU)

A) quota di 6/8 di piena proprietà e quota di 2/8 di nuda proprietà di immobile sito nel Comune di Macerata (Mc), Frazione Piediripa, Contrada Valleverde, via 8 Marzo n. 23, composto da due unità abitative al piano primo della superficie complessiva di 247,08 mq, unità residenziale piano terra di mq. 80,99, soffitte comunicanti al piano secondo della complessiva di mq. 192,79, terrazze e lastrico solare di mq. 59,28, depositi al piano terra di mq. 405,30, corte di mq. 3.579,50, e fabbricati per

funzioni produttive connesse alle attività agricole, identificati al Catasto Fabbricati, Foglio 100, particella 376, sub. 3 (categoria A/2, classe 1, consistenza 11 vani, dati di superficie: totale 306 mq, totale escluse aree scoperte 295 mq, rendita euro 880,56, indirizzo catastale Contrada Valleverde n. 3, piano T - 1 - 2), sub 2 e sub 1.

- *Elenco formalità pregiudizievoli (salvo altre indicate nella perizia cui si rimanda):*

- Ipoteca volontaria del 01/02/2008 – Reg. Part. n.424, Reg. Gen. n.1879 – Pub. Uff. Valori Lino; Rep. 112500/10212 del 28/01/2008 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

- Ipoteca volontaria del 27/12/2010 – Reg. Part. n.4078, Reg. Gen. n.18515 – Pub. Uff. Belogi Giuseppe; Rep. 136132/22875 del 20/12/2010 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

- Restrizione beni annotazione n. 1957 del 30/06/2011

- pignoramento immobiliare del 26/01/2022 – Reg. Part. n.737, Reg. Gen. n.986 – Pub. Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Macerata, Rep. 2989 del 12/11/2021; atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare

I pesi verranno ordinati di cancellazione nel decreto di trasferimento. Eventuali formalità di cancellazione saranno su richiesta e a carico dell'aggiudicatario.

- *Situazione urbanistica (salvo diverse ed ulteriori indicazioni reperibile nella perizia)*

I beni immobili costituiti dalla particella 376 sub. 1 – 2 - 3 ricadono nella Zona produttiva industriale del vigente PRG – Art. 22 ter delle Norme Tecniche di Attuazione. Dall'accesso presso l'Ufficio Tecnico del comune sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- richiesta di autorizzazione per lavori edilizi Prot. n.2220 del 22.1.79 – Posizione Pratica Edilizia n.3670 per lavori di “ampliamento fabbricato colonico”;

- concessione in sanatoria N.161/2008 del 13/03/2008 – Posizione Pratica 3670 - Istruttoria n.2273 – Modello n.322795402/D1 per le opere “Ristrutturazione con aumento dei volumi di porzione del fabbricato”;

- concessione in sanatoria N.162/2008 del 13/03/2008 – Posizione Pratica 3670 - Istruttoria n.2273 – modello n.322795402/D2 per le opere “Cambio di destinazione d'uso di porzione di accessorio agricolo in abitazione”;

- concessione in sanatoria N.163/2008 del 13/03/2008 – Posizione Pratica 3670 - Istruttoria n.2273 – Modello n.322795402/D*1 per le opere “Modifiche esterne: modifica aperture e conformazione solaio di copertura accessori”.

- *Conformità/difformità:*

- a livello edilizio l'immobile presenta difformità regolarizzabili (stima costi regolarizzazione €. 2.500,00, stima tempi regolarizzazione gig. 45, previsione criticità regolarizzazione nessuna)

- a livello catastale l'immobile presenta difformità regolarizzabili (stima costi regolarizzazione €. 1.500,00, stima tempi regolarizzazione gig. 45, previsione criticità regolarizzazione nessuna)

- a livello urbanistico non sono emerse difformità

- *Precisazioni:*

Alla data del sopralluogo del perito, l'immobile è risultato occupato dalla parte esecutata, dai suoi familiari e dall'usufruttaria.

Risulta inoltre un contratto di locazione stipulato anteriormente al pignoramento e pertanto opponibile.

B) quota di 6/8 di piena proprietà su terreno distinto al Foglio 100 della particella 466 per una superficie di 4.926 mq, sito in Comune di Macerata (Mc), Frazione Piediripa, Contrada Valleverde

- *Elenco formalità pregiudizievoli (salvo altre indicate nella perizia cui si rimanda)*

- Iscrizione contro del 01/02/2008 – Reg. Part. n.424, Reg. Gen. n.1879 – Pub. Uff. VALORI LINO; Rep. 112500/10212 del 28/01/2008 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – immobili siti in Macerata

- Iscrizione contro del 27/12/2010 – Reg. Part. n.4078, Reg. Gen. n.18515 – Pub. Uff. BELOGI Giuseppe; Rep. 136132/22875 del 20/12/2010 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- Annotazione n. 1957 del 30/06/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

- Trascrizione contro del 26/01/2022 – Reg. Part. n.737, Reg. Gen. n.986 – Pub. Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Macerata, Rep. 2989 del 12/11/2021; atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

I pesi verranno ordinati di cancellazione nel decreto di trasferimento. Eventuali formalità di cancellazione saranno su richiesta e a carico dell'aggiudicatario.

- *Situazione urbanistica (salvo diverse ed ulteriori indicazioni reperibile nella perizia)*

Il terreno è distinto al mappale 466 rientra nella Zona 4 (Zone ES edifici esistenti) del Piano Particolareggiato per insediamenti Produttivi P.P.1

LOTTO 2 (corrispondente al Lotto A di cui al prospetto riepilogo CTU)

Quota di proprietà per 2.995/10.000 di terreni edificabili distinti al Foglio 100 dalle particelle 417-418-422-423 per una superficie di 7.664 mq

- *Elenco formalità pregiudizievoli (salvo altre indicate nella perizia cui si rimanda)*

- Iscrizione contro del 01/02/2008 – Reg. Part. n.424, Reg. Gen. n.1879 – Pub. Uff. Valori Lino; Rep. 112500/10212 del 28/01/2008 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

- Iscrizione contro del 27/12/2010 – Reg. Part. n.4078, Reg. Gen. n.18515 – Pub. Uff. Belogi Giuseppe; Rep. 136132/22875 del 20/12/2010 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

- Annotazione n. 1957 del 30/06/2011 (restrizione di beni)

- Trascrizione contro del 26/01/2022 – Reg. Part. n.737, Reg. Gen. n.986 – Pub. Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Macerata, Rep. 2989 del 12/11/2021; Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

I pesi verranno ordinati di cancellazione nel decreto di trasferimento. Eventuali formalità di cancellazione saranno su richiesta e a carico dell'aggiudicatario.

- *Situazione urbanistica (salvo diverse ed ulteriori indicazioni reperibile nella perizia):*

L'attuale PRG vige a far data dalla pubblicazione sul B.U.R. n.46 del 25/05/2023, in seguito alla Delibera di Consiglio Comunale n.64 del 27/4/2023. Il lotto in oggetto ricade all'interno della Zona industriale PP1, per la quale il Consiglio Comunale mediante Delibera del C.C. n.58 del 25/07/2013, avente per oggetto: "Intervento preventivo di iniziativa privata denominato PP1 in località Valleverde a Macerata, Chiarimenti in ordine alla destinazione delle zone", ha formulato indicazioni in ordine alla destinazione della zona interessata dallo stesso piano. In base a quanto previsto dalla Delibera per la Zona Industriale "PP1-Valleverde", i mappali del Foglio 100 nn. 417 – 418 – 422 – 423 rientrano nella Zona 2

LOTTO 3 (corrispondente al Lotto B di cui al prospetto riepilogo CTU, esclusa la particella 514)

Quota di proprietà per 2.995/10.000 di terreni edificabili distinti al Foglio 100 dalle particelle 442-472-473 per una superficie di 8.946 mq

- *Elenco formalità pregiudizievoli (salvo altre indicate nella perizia cui si rimanda)*

- Iscrizione contro del 01/02/2008 – Reg. Part. n.424, Reg. Gen. n.1879 – Pub. Uff. Valori Lino; Rep. 112500/10212 del 28/01/2008 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

- Iscrizione contro del 27/12/2010 – Reg. Part. n.4078, Reg. Gen. n.18515 – Pub. Uff. Belogi Giuseppe; Rep. 136132/22875 del 20/12/2010 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

- Annotazione n. 1957 del 30/06/2011 (restrizione di beni)

- Trascrizione contro del 26/01/2022 – Reg. Part. n.737, Reg. Gen. n.986 – Pub. Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Macerata, Rep. 2989 del 12/11/2021; Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

I pesi verranno ordinati di cancellazione nel decreto di trasferimento. Eventuali formalità di cancellazione saranno su richiesta e a carico dell'aggiudicatario.

- *Situazione urbanistica (salvo diverse ed ulteriori indicazioni reperibile nella perizia):*

L'attuale PRG vige a far data dalla pubblicazione sul B.U.R. n.46 del 25/05/2023, in seguito alla Delibera di Consiglio Comunale n.64 del 27/4/2023. Il lotto in oggetto ricade all'interno della Zona industriale

PP1, per la quale il Consiglio Comunale mediante Delibera del C.C. n.58 del 25/07/2013, avente per oggetto: “Intervento preventivo di iniziativa privata denominato PP1 in località Valleverde a Macerata, Chiarimenti in ordine alla destinazione delle zone”, ha formulato indicazioni in ordine alla destinazione della zona interessata dallo stesso piano. In base a quanto previsto dalla Delibera per la Zona Industriale “PP1-Valleverde”, i mappali del Foglio 100 nn.– 442— 472 – 473 rientrano nella Zona 2

LOTTO 4 (corrispondente al Lotto C di cui al prospetto riepilogo CTU, escluse le particelle 515 e 516)

Quota di proprietà per 2.994/10.000 di terreni edificabili distinti al Foglio 100 dalle particelle 444-446-475-476 per una superficie di 9.317 mq

- *Elenco formalità pregiudizievoli (salvo altre indicate nella perizia cui si rimanda)*

- Iscrizione contro del 01/02/2008 – Reg. Part. n.424, Reg. Gen. n.1879 – Pub. Uff. Valori Lino; Rep. 112500/10212 del 28/01/2008 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
- Iscrizione contro del 27/12/2010 – Reg. Part. n.4078, Reg. Gen. n.18515 – Pub. Uff. Belogi Giuseppe; Rep. 136132/22875 del 20/12/2010 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
- Annotazione n. 1957 del 30/06/2011 (restrizione di beni)
- Trascrizione contro del 26/01/2022 – Reg. Part. n.737, Reg. Gen. n.986 – Pub. Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Macerata, Rep. 2989 del 12/11/2021; Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

I pesi verranno ordinati di cancellazione nel decreto di trasferimento. Eventuali formalità di cancellazione saranno su richiesta e a carico dell’aggiudicatario.

- *Situazione urbanistica (salvo diverse ed ulteriori indicazioni reperibile nella perizia):*

L’attuale PRG vige a far data dalla pubblicazione sul B.U.R. n.46 del 25/05/2023, in seguito alla Delibera di Consiglio Comunale n.64 del 27/4/2023. Il lotto in oggetto ricade all’interno della Zona industriale PP1, per la quale il Consiglio Comunale mediante Delibera del C.C. n.58 del 25/07/2013, avente per oggetto: “Intervento preventivo di iniziativa privata denominato PP1 in località Valleverde a Macerata, Chiarimenti in ordine alla destinazione delle zone”, ha formulato indicazioni in ordine alla destinazione della zona interessata dallo stesso piano. In base a quanto previsto dalla Delibera per la Zona Industriale “PP1-Valleverde”, i mappali del Foglio 100 nn. 444 – 446-475 – 476-rientrano nella Zona 2

LOTTO 5 (corrispondente al Lotto D di cui al prospetto riepilogo CTU)

Quota di piena proprietà per 2.294/10.000 di terreno edificabile distinto al Foglio 100 dalla particella 435 per una superficie di 3.828 mq

- *Elenco formalità pregiudizievoli (salvo altre indicate nella perizia cui si rimanda)*

- Iscrizione contro del 01/02/2008 – Reg. Part. n.424, Reg. Gen. n.1879 – Pub. Uff. Valori Lino; Rep. 112500/10212 del 28/01/2008 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
- Iscrizione contro del 27/12/2010 – Reg. Part. n.4078, Reg. Gen. n.18515 – Pub. Uff. Belogi Giuseppe; Rep. 136132/22875 del 20/12/2010 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
- Annotazione n. 1957 del 30/06/2011 (restrizione di beni)
- Trascrizione contro del 26/01/2022 – Reg. Part. n.737, Reg. Gen. n.986 – Pub. Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Macerata, Rep. 2989 del 12/11/2021; Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

I pesi verranno ordinati di cancellazione nel decreto di trasferimento. Eventuali formalità di cancellazione saranno su richiesta e a carico dell’aggiudicatario.

- *Situazione urbanistica (salvo diverse ed ulteriori indicazioni reperibile nella perizia):*

L’attuale PRG vige a far data dalla pubblicazione sul B.U.R. n.46 del 25/05/2023, in seguito alla Delibera di Consiglio Comunale n.64 del 27/4/2023. Il lotto in oggetto ricade all’interno della Zona industriale PP1, per la quale il Consiglio Comunale mediante Delibera del C.C. n.58 del 25/07/2013, avente per oggetto: “Intervento preventivo di iniziativa privata denominato PP1 in località Valleverde a Macerata, Chiarimenti in ordine alla destinazione delle zone”, ha formulato indicazioni in ordine alla destinazione della zona interessata dallo stesso piano. In base a quanto previsto dalla Delibera per la Zona Industriale “PP1-Valleverde”, il mappale del Foglio 100 nn. 435 rientra nella Zona 2

LOTTO 6 (corrispondente al Lotto E di cui al prospetto riepilogo CTU)

Quota di piena proprietà per 4.632/30.000 di terreno edificabile distinto al Foglio 100 dalla particella 477 per una superficie di 4.157 mq

- *Elenco formalità pregiudizievoli (salvo altre indicate nella perizia cui si rimanda)*
 - Iscrizione contro del 01/02/2008 – Reg. Part. n.424, Reg. Gen. n.1879 – Pub. Uff. Valori Lino; Rep. 112500/10212 del 28/01/2008 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
 - Iscrizione contro del 27/12/2010 – Reg. Part. n.4078, Reg. Gen. n.18515 – Pub. Uff. Belogi Giuseppe; Rep. 136132/22875 del 20/12/2010 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
 - Annotazione n. 1957 del 30/06/2011 (restrizione di beni)
 - Trascrizione contro del 26/01/2022 – Reg. Part. n.737, Reg. Gen. n.986 – Pub. Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Macerata, Rep. 2989 del 12/11/2021; Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

I pesi verranno ordinati di cancellazione nel decreto di trasferimento. Eventuali formalità di cancellazione saranno su richiesta e a carico dell'aggiudicatario.

- *Situazione urbanistica (salvo diverse ed ulteriori indicazioni reperibile nella perizia):*

L'attuale PRG vige a far data dalla pubblicazione sul B.U.R. n.46 del 25/05/2023, in seguito alla Delibera di Consiglio Comunale n.64 del 27/4/2023. Il lotto in oggetto ricade all'interno della Zona industriale PP1, per la quale il Consiglio Comunale mediante Delibera del C.C. n.58 del 25/07/2013, avente per oggetto: "Intervento preventivo di iniziativa privata denominato PP1 in località Valleverde a Macerata, Chiarimenti in ordine alla destinazione delle zone", ha formulato indicazioni in ordine alla destinazione della zona interessata dallo stesso piano. In base a quanto previsto dalla Delibera per la Zona Industriale "PP1-Valleverde", il mappale del Foglio 100 n. 477 rientra nella Zona 2.

*

Il tutto salvo più corretta identificazione anche con diversi dati catastali. Gli interessati potranno effettuare un sopralluogo per verificare le condizioni e la consistenza degli immobili.

III) MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Entro le ore 12.00 del giorno feriale precedente la vendita le offerte potranno essere depositate presso lo studio dell'avv. Paolo Angelici, in via Ceccaroni n. 1, Recanati (Mc), in forma tradizionale mediante deposito di busta chiusa o in alternativa in via telematica all'interno del portale www.astetelematiche.it.

Nel caso d'interesse a offrire per più lotti così come formati nel presente avviso di vendita si dovranno presentare più offerte singole, una per ciascun lotto, indicando all'interno di ciascuna il numero del lotto al quale l'offerta si riferisce. Si dovrà far riferimento alla numerazione dei lotti di cui al presente avviso, e non a quella alfabetica o numerica utilizzata in c.t.u.

Ai sensi dell'art. 572, comma 3, c.p.c. se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene 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'articolo 588 c.p.c..

I soggetti interessati a presentare offerta telematica devono procedere tramite il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tra mite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portare consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Nella pagina web iniziale ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione del 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.

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 conservate dal portale stesso in modo segreto.

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 offerta presentata in busta chiusa, all'esterno di quest'ultima saranno indicati numero di procedura e lotto, nome del giudice dell'esecuzione, nome del professionista delegato, data della vendita, ed all'interno sarà inserita l'offerta (in bollo) con la cauzione pari al 20% del prezzo offerto (di importo non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base), nonché con l'ammontare approssimativo delle spese che si fissa al 10% del prezzo offerto, anche ai fini del pagamento iva e/o imposte di registro (salvo eventuale integrazione dell'importo), somme da versarsi separatamente mediante assegni circolari non trasferibili (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestati al sottoscritto delegato.

Nel caso di offerte presentate telematicamente l'interessato dovrà inserire i documenti necessari alla partecipazione alla vendita, in via telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" sopra indicato, attività che porterà alla formazione di una busta digitale contenente l'offerta.

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, anche ai fini del pagamento iva e/o imposte di registro, salvo integrazione dell'importo): il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario a favore del sottoscritto delegato sul c/c IT 84 H 08765 69131 000 000 406310 (causale versamento cauzione e spese) bonifico che deve essere effettuato 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 a esclusivo carico dell'offerente. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. 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.

L'offerta deve contenere:

- per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, recapito telefonico dell'offerente e, in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identità e del tesserino di codice fiscale ed eventuale procura conferita ad un avvocato. 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 la prescritta autorizzazione del Giudice tutelare;

- per le persone giuridiche: nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita iva o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio competente dal 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 documento di identità del o dei rappresentanti legali;

- in caso di partecipazione di cittadino di un altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso

di soggiorno o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità;

- gli offerenti dovranno, anche a mezzo di procuratore speciale, dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Macerata, o eleggere domicilio in Macerata, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso Ufficio.

- la dichiarazione di aver letto la relazione di stima, compresi gli allegati, e di averne compreso il contenuto e inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale.

- l'indicazione del prezzo che si intende offrire per ciascuno lotto di interesse (che a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$);

- la data della vendita ed il numero della procedura cui si riferisce;

- l'indicazione circa il tempo (che non potrà essere superiore a novanta giorni, termine non soggetto alla sospensione feriale e non prorogabile) e le modalità di pagamento, e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti;

- nel caso di offerta formulata da più di un soggetto, l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare; in mancanza, il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascuno offerente.

III) PARTECIPAZIONE ALLA GARA ED APERTURA DELLE BUSTE

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 telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al Portale www.astetelematiche.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente"; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti dinanzi al delegato.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte di ciascun lotto, 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 superiore o pari al prezzo base, questa è senz'altro accolta.

L'offerente in vista dell'eventuale gara al rialzo è tenuto ad essere presente all'esperimento di vendita sopra indicato, ovvero è tenuto ad essere online durante lo svolgimento della vendita sopra indicata 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 (offerte minime in aumento €. 2.000,00 o 1.000,00 come sopra precisato). Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. 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 rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. 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 valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituite 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.

IV) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Entro novanta giorni dall'aggiudicazione, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato mediante deposito presso lo studio dell'avv. Paolo Angelici in via Ceccaroni n. 1, Recanati (Mc), mediante assegno/i circolare/i non trasferibile/i (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestato/i a "Avv. Paolo Angelici" ovvero mediante bonifico a favore di "Avv. Paolo Angelici" sul medesimo c/c sopra indicato (Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano – Filiale di Recanati, Codice IBAN: c IT 84 H 08765 69131 000 000 406310). Contestualmente al saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà versare le spese del trasferimento, che il sottoscritto professionista delegato indicherà, 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.

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.

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art.41 co.5 del D.Lgs. n.385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà, ai sensi dell'art.41 co.4 del D.Lgs. n.385/93, entro il termine di 90 giorni dalla vendita, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento 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, versando il restante 15% al sottoscritto professionista delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al sottoscritto delegato, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario.

V) CONDIZIONI DI VENDITA

Le vendite avvengono nella situazione di fatto e di diritto in cui i predetti immobili si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritto in perizia ed integrazioni redatte dal CTU Ing. Giuseppe Navazio, cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne una migliore identificazione dei beni, la loro regolarità urbanistica e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, il cui costo di cancellazione rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

La vendita è a corpo e non a misura. Le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Agli effetti del DM 22.1.2008 n. 37 e del DLgs 192/05 l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine

agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal 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 immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Per più dettagliate informazioni sugli immobili, alla loro descrizione, situazione di fatto e diritto, regolarità urbanistica, divisibilità, ed altro, si richiama integralmente quanto esposto nella relazione peritale ed integrazione depositata agli atti del fascicolo processuale, in visione presso il professionista delegato e consultabile sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it (unitamente all'ordinanza di delega del G.E. e alla C.T.U.), sulle piattaforme www.astetelematiche.it e www.astalegale.net, nonché su giornalino di Astalegale e sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

* * *

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571,576 e seguenti c.p.c. saranno effettuate presso lo studio dell'avv. Paolo Angelici, in via Ceccaroni n. 1, Recanati (Mc).

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it (unitamente all'ordinanza di delega del G.E. e alla C.T.U.), 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 della vendita non intercorreranno meno di 45 giorni.

Maggiori informazioni possono essere prese anche presso la Cancelleria delle esecuzioni.

Custode cui rivolgersi per eventuali visite ai beni: dott.ssa Lucia Foglia (tel.: 380/2515730 – mail: lucia.fo88@gmail.com).

Recanati, lì 03.10.2024

Il Professionista delegato
avv. Paolo Angelici