

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**Ufficio esecuzioni immobiliari**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
**DELEGATA AL DOTTORE COMMERCIALISTA GIORGIO GENTILI**

Il sottoscritto Dott. Giorgio Gentili con studio sito in Urbisaglia (MC), Centro Abitato Maestà n. 88, (cell. 3281149272) anche nella qualità di socio dell'ES.IM SOCIETA' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari (Tel. 0733-1997382)

**VISTA**

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 07/07/2016 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 130/15 R.G.E.I. riunito al n. 282/15 (promosso da BANCA DELLE MARCHE S.p.A.) e sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni, visti gli articoli 569, 576 e 591 bis C.P.C. e la Legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche,

**COMUNICA**

che il giorno **5 dicembre 2024 alle ore 09:40**, con postazione presso l'Unità Locale della ES.IM Soc Coop, sita in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, procederà al **quarto esperimento di vendita telematica sincrona a partecipazione mista** ed all'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la modalità di seguito descritte, e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega, dei seguenti beni immobili

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**A. Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di area destinata a viabilità, verde e parcheggi a Potenza Picena, C.da Torrenova**, della superficie commerciale di 22.273,00 mq distinti al catasto terreni di detto comune al:

- **foglio 22 particella 7**, qualità/classe canneto 2, superficie 710, reddito agrario 4,95 €, reddito dominicale 1,10 €;
- **foglio 22 particella 159, (ex particella 9)** qualità/classe incolto sterile, superficie 10558, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €;
- **foglio 22 particella 161, (ex particella 10)** qualità/classe incolto sterile, superficie 5910, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €;
- **foglio 22 particella 163, (ex particella 21)** qualità/classe incolto sterile, superficie 2920, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €;
- **foglio 22 particella 233, (ex particella 9)** qualità/classe incolto sterile, superficie 1907, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €;
- **foglio 22 particella 235, (ex particella 120 e dalla ex particella 23)** qualità/classe incolto sterile, superficie 268, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €;

I beni oggetto della presente valutazione sono identificati come aree destinate alla viabilità e sosta di un più ampio complesso a destinazione turistico-ricettiva-sportiva in cui sono presenti: edifici a destinazione "turistico-ricettiva-alberghiera" che sono oggetto di esecuzione e uno specchio d'acqua o lago artificiale (non interessato all'esecuzione), ove si svolge un'attività di affitto, noleggio e rimessa natanti.

L'Area ha una forma a "ferro di cavallo", ha un accesso diretto alla S.S. Adriatica, in quanto è adiacente ad essa, e ha un canale che la collega direttamente al mare, mediante sottopasso della adiacente ferrovia.

Si presenta con superficie di finiture variegata, legate anche al suo utilizzo. I parcheggi e la viabilità sono con fondo in parte asfaltato, in parte depolverizzato. Il verde in parte è ricoperto con piantumazione di arbusti, in parte a prato. L'area è delimitata, soprattutto verso l'esterno (S.S. Adriatica), da una recinzione metallica. Oltre a viabilità e parcheggi è presente anche una stazione di rifornimento carburanti per i natanti.

**Situazione urbanistica:**

- relativamente alle disposizioni di cui al piano territoriale di coordinamento della provincia di mc, le aree interessate sono soggette alle prescrizioni del vincolo " en3a" di cui al d.c.r 11/12/2001 n. 75 " varco marino e piana alluvionale" regolato dagli articoli n° 26.1 e n° 27 delle n.t.a. del ptc;

- ai sensi dell'art. 10 della lg. 06/07/2002 n. 137 le aree interessate, sono soggette a vincolo paesaggistico regolato dall'art. 142 comma 1 lettera c);

- le aree sono soggette al vincolo ppar " ambito di tutela permanente" d.a.c.r. n. 197 del 03-11-1989 regolate dagli articoli n. 29 e n. 32 delle n.t.a. ppar.

**Criticità:** All'interno dell'area sono identificati graficamente 2 edifici (non indicati nel compendio oggetto di esecuzione): il primo è un piccolissimo edificio di 10 mq di consistenza, che secondo le risultanze catastali

risulta essere "bene comune non censibile". Tale corpo risulta gravato, se non altro per una questione di "accesso fisico", da una "servitù" di accesso all'edificio, che ne condiziona un utilizzo "esclusivo"; il secondo - edificio non più esistente, secondo le scritture catastali di proprietà riconducibile alla ditta eseguita, ma non oggetto di esecuzione, la cui area di sedime ricade all'interno di quella ora occupata dal canale.

Nei documenti catastali non è individuato il canale (posto nell'area NE) che funge da collegamento tra il lago e il mare. A seguito di ciò, si evidenzia che una porzione delle aree oggetto di pignoramento, distinta con la particella 159 porzione nord-est, è invasa dalle acque e utilizzata come canale di collegamento con conseguente diminuzione di terreno e superficie alla originaria particella interessata. Tale canale, è sormontato da un ponte che ne permette l'attraversamento agli autoveicoli diretti nelle zone EST dove sono ubicati gli edifici più grandi. Occorre segnalare che, come dichiarato in forma congiunta dalla ditta eseguita, e dalla ditta proprietaria del lago, su tale area ricade una servitù così detta "per destinazione del padre di famiglia", in quanto i fruitori del lago e dei relativi pontili e posti barca, usano l'area sia per l'accesso, che per il parcheggio dei propri autoveicoli. Inoltre il canale prima menzionato è utilizzato per l'accesso a mare dei natanti che frequentano il lago.

**B. Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di Edificio ad uso "Circolo Nautico" a Potenza Picena, C.da Torrenova**, della superficie commerciale di 161,25 mq distinta al catasto fabbricati di detto comune al:

- **foglio 22 particella 125**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 152 mq, rendita 235,50 Euro, piano: Terra.

L'intero edificio denominato "circolo nautico" con utilizzo pluriuso posto nell'angolo Nord Est del complesso, sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1995.

Di forma rettangolare, con tetto a doppia falda è costituito da un piano terra suddiviso in due superfici, e da un piano primo formato da un soppalco che occupa circa 1/3 dell'area di sedime, cercando di sfruttare la parte alta del tetto a "capanna". Al piano superiore si accede tramite una scala a chiocciola in ferro. Realizzato con struttura portante in c.a. presenta una tamponatura esterna il laterizio, con finitura esterna in intonaco colorato ed internamente con tinteggiatura civile. Non è presente nessun impianto di riscaldamento.

**Criticità:** Rispetto a quanto autorizzato è parzialmente difforme per la diversa sagoma della scala e la suddivisione del piano terra in due locali.

**Precisazioni:** L'immobile si inserisce nella classe energetica G secondo la normativa vigente. Alla data del 30/01/2017 l'immobile è risultato occupato.

Successivamente alla data di deposito della Perizia di CTU, è stato presentato, al Comune di Potenza Picena, Permesso di Costruire in Sanatoria – del 09/07/2020, registrata al protocollo al n. 2020/15087 in cui il richiedente dichiara che i lavori per i quali viene inoltrata la richiesta di permesso di costruire consistono in: intervento già realizzato che riguarda una diversa partizione interna dei locali, lo spostamento della scala prefabbricata autoportante in legno che conduce al soppalco, la diversa forma degli infissi pur avendo mantenuto la medesima forma delle bucaure e la presenza di un pergolato aperto posto lungo il prospetto nord dello stabile dichiarando che lo stato attuale dell'immobile risulta realizzato in difformità rispetto al titolo edilizio n.170/99 del 11-06-1999 e che le stesse opere sono state realizzate in data 01-01-2019. Con la presentazione del Permesso di Costruire si sono sanate le difformità esistenti tra lo stato dei luoghi ed i precedenti titoli autorizzativi, anche se risulta ancora da aggiornare la planimetria catastale, non coerente con quanto rinvenuto sul posto.

**C. Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di Edificio ad uso "Ristorante Tipico" a Potenza Picena, C.da Torrenova**, della superficie commerciale di 304,00 mq distinta al catasto fabbricati di detto comune:

- **foglio 22 particella 138**, microzona 2, categoria D/8, consistenza 0, rendita 1.731,00 Euro, piano: terra,

Edificio destinato a ristorante, posto sull'angolo Nord-Ovest del complesso. Il corpo principale ha esternamente una forma simile ad una barca, a cui è stata annessa una struttura squadrata formata da un porticato chiuso con infissi entrambi in legno. L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1995 ristrutturato nel 2005.

Il corpo principale è formato da un telaio in c.a. tamponato in laterizio. All'interno l'edificio si presenta in ottime condizioni, con una cucina completamente attrezzata e funzionante, una sala da pranzo arredata e un blocco servizi anch'esso completamente funzionante. Pure gli impianti, sia idrico, sia elettrico sono funzionanti. Anche in questo edificio non esiste un impianto di riscaldamento.

**Precisazioni:** L'immobile si inserisce nella classe energetica G secondo la normativa vigente.

In data 10/05/2021 il GE ha autorizzato l'occupazione provvisoria dell'immobile fino al 30/09/2021, con canoni a favore della procedura.

**D. Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di Edificio ad uso locale disco-bar a Potenza Picena, C.da Torrenova**, della superficie commerciale di 1.485,50 mq distinta al catasto fabbricati di detto comune al:

- **foglio 22 particella 139** zona censuaria 2, categoria D/8, consistenza 0, rendita 6.181,99 Euro.

E' l'edificio più grande e imponente del complesso, destinato a locale notturno, disco-bar e discodinner. Risulta essere un complesso articolato formato non solo da spazi "chiusi" da strutture murarie, ma anche spazi "aperti" di collegamento chiusi con coperture in teli in pvc e vetrate. Di forma quasi rettangolare, posto con il lato lungo parallelo alla direzione nord-sud, si trova nella parte est del complesso, incastonato tra il lago (non oggetto di perizia) e l'adiacente tratta ferroviaria.

La variegata superficie si può suddividere in due porzioni principali:

- la metà verso SUD destinata all'area ricettiva: Si compone in parte di una struttura in c.a., solai in latero cemento e tamponature nella quasi totalità rappresentate da finestrate, posta su due piani collegati con una scala e un ascensore. Al piano Terra si trovavano i saloni, una parte dei servizi igienici per i fruitori. Al piano primo si trovano dei terrazzi panoramici, che come gran parte del piano terra, sono stati coperti con una struttura in profilati di alluminio e teli in pvc, per il riparo da sole e pioggia, nonché in larga parte chiusi con una vetratura perimetrale. Le aree esterne sono tutte pavimentate e rifinite, anche se al pari dell'interno sono in forte abbandono e degrado;

- la metà verso NORD per le attività di supporto, come uffici, cucine, cambusa e servizi. Si snoda tutta all'interno della struttura in c.a. con tamponatura in laterizio. Salvo che per un piccolo soppalco a cui si accede con una scala a chiocciola in ferro, si sviluppa tutta al piano terra, comprende vari locali adibiti a cambusa, cucina, oltre che uffici. Le finiture sono a civile, con pavimenti, intonaci e tinteggiatura, oltre a infissi di alluminio. Stante il presunto utilizzo stagionale, nessun locale è munito di impianto di riscaldamento.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1995 ristrutturato nel 2003.

Del complesso fa parte, in quanto inglobato in una recinzione comune, anche il blocco bagni, descritto al successivo punto E.

**Criticità:** Da un confronto tra gli atti urbanistici e la situazione di fatto risultano palesi alcune difformità, che consistono principalmente nella demolizione di alcuni locali posticci adibiti a depositi merci e biancheria, e nella realizzazione di altri piccoli locali "posticci" in pali di legno e pannelli coibentati. Tali nuove "volumetrie" rappresentano la criticità maggiore, perchè edificate in totale assenza di autorizzazione in un'area a vincolo paesaggistico, considerando che ci sono state delle demolizioni di volumi autorizzati, salvo uno studio urbanistico molto più approfondito, potrebbero essere "sanabili".

Il complesso presenta una soluzione di continuità con una "sala galleggiante", formata da una chiatta in legno di forma ottagonale, che seppure di proprietà della ditta esecutata, non è oggetto di esecuzione e non concorre quindi alla formazione del valore, occorre però segnalare che non è chiaro se la stessa sala galleggiante vanta una qualsivoglia "servitù" sul complesso oggetto di stima (ancoraggi, impiantistica...), visto che allo stato ne rappresenta l'unico accesso dalla terra ferma.

Occorre effettuare una variazione catastale con la redazione di nuove planimetrie che tengano conto delle variazioni apportate, successivamente ad aver ottenuto un permesso in sanatoria per le modifiche edili.

**Precisazioni:** L'immobile si inserisce nella classe energetica G secondo la normativa vigente.

**E. Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di Edificio ad uso servizi dell'edificio disco-bar a Potenza Picena, C.da Torrenova,** della superficie commerciale di 90,00 mq distinta al catasto fabbricati di detto comune al:

- **foglio 22 particella 156**, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 58 mq, rendita 904,63 Euro, piano: T.

Edificio contenente i bagni posti a servizio esclusivo del locale disco-bar disco-dinner. Di forma rettangolare posizionata tra il corpo "D", a cui è a servizio esclusivo e l'adiacente ferrovia. Formato da una struttura in c.a. con tamponatura in laterizio a facciavista, presenta delle facciate esterne parzialmente interrato, ha una copertura a falda unica. Il locale è in forte stato di degrado.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra.

**Precisazioni:** L'immobile si inserisce nella classe energetica G secondo la normativa vigente.

**F. Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di Area piscine con annessi edifici ad uso spogliatoi a Potenza Picena, C.da Torrenova,** della superficie commerciale di 1.105,00 mq distinta al catasto fabbricati di detto comune al:

- **foglio 22 particella 258**, zona censuaria 2, categoria D/3, consistenza 0, rendita 5.223,00 Euro, piano: T-S1

E' la porzione maggiore del centro sportivo, composta dalle piscine e dai due edifici destinati a spogliatoi.

- **foglio 22 particella 273, sub 3**, categoria F/4, consistenza 0, piano: 1.

Rappresenta la porzione del complesso dove sono alloggiati gli scivoli che si collegano alle piscine.

Centro sportivo-ricreativo, composto da una grande piscina, due edifici adibiti a spogliatoio, uno scivolo acquatico annesso alla stessa piscina, una pista da ballo posta sopra una parte delle piscine, oltre una vasta area esterna completamente pavimentata, adibita a solarium e camminamenti.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005. La piscina, che è l'elemento principale del corpo, è molto ampia, formata da pareti e fondo in cemento tintecciato, di altezza media di circa 1.50 m. Al centro della piscina vi è uno degli edifici, al piano sopraelevato vi è una struttura ottagonale in legno, il secondo edificio che fa parte del corpo è posto a bordo piscina. Parte della piscina presenta una piattaforma sopraelevata formata da un telaio in acciaio e pavimento in lastre di vetro, adibita a pista da ballo. Tale piattaforma non impedisce l'utilizzo della sottostante porzione di piscina. Tutta l'area esterna del complesso, che risulta interamente recintata, si presenta, salvo per la porzione a verde, completamente pavimentata, parte in masselli di porfido, parte con elementi in doghe di legno.

**Criticità:** si notano alcune criticità nella porzione mappale 273 sub 3 che rappresenta gli scivoli:

- catastale, perchè seppure risulti essere funzionante e funzionale, è censito come unità in corso di definizione, quindi occorre variare l'accatastamento a "finito", oltre che dovrebbe essere unito all'altro mappale, perchè ne rappresenta una continuità non scindibile;

- di utilizzo e/o servitù, perchè nello spazio che catastalmente è individuato il sub 3 del mappale 273 (essendo in corso di definizione non esiste una planimetria catastale, ma solo un elaborato planimetrico, che seppure chiaro non è altrettanto dettagliato), sembrano esserci posizionati diversi macchinari, di consistente entità, che a dichiarazione della proprietà riguardano la climatizzazione della restante porzione del mappale 273, che non è di proprietà della ditta esecutata e non oggetto di procedura. Tale posizionamento porta ad una problematica, riguardo l'accesso per eventuali riparazione e/o manutenzioni, nonché una perdita di superficie a favore di una proprietà altrui.

**Precisazioni:** L'immobile si inserisce nella classe energetica G secondo la normativa vigente.

**G. Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di Area ad uso verde e viabilità a Potenza Picena, C.da Torrenova**, della superficie commerciale di 640,00 mq distinta al catasto di detto comune al:

- foglio 22 particella 262, (catasto terreni),
- foglio 22 particella 261 (catasto terreni),
- foglio 22 particella 246 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 116 mq. Anche se indicata come "fabbricato" trattasi di una semplice area scoperta.

E' un'area destinata a fare da raccordo al pontile del lago (non oggetto di esecuzione) e il grande parcheggio, anch'esso non oggetto di esecuzione, posto ancora più a sud del complesso oggetto di esecuzione. Superficie scoperta con fondo in ghiaia che è utilizzata come camminamento e verde.

**Criticità:** Anche in questa porzione c'è una "sorta" di presenza di servitù. Inoltre, le particelle 261 e 262 non risultano essere correttamente intestate catastalmente. Risulta solo al Catasto Terreni come "ente urbano", ma senza essere caricate poi al Catasto Fabbricati, per poter effettuare la volturazione occorre completare il loro accatastamento al Catasto Fabbricati, oppure provvedere a variare l'intestazione al Catasto Terreni.

#### **Difformità:**

Sono state rilevate le **seguenti difformità edilizie:**

Nel **corpo "D"** sono presenti alcune modifiche agli edifici esistenti che li rendono in parte difformi da quanto autorizzato, con la demolizione di alcune parti e la presenza di ampliamenti non autorizzati. Le difformità risultano regolarizzabili mediante: Redazione di richiesta sanatoria con la compensazione di quanto demolito con quello realizzato, redazione verifica sismica e accatastamento.

Sono state rilevate le **seguenti difformità catastali:**

- per il **corpo "A"** occorre riportare in mappa il canale di collegamento (non è più terreno ma "acque"), oltre un controllo dell'erosione delle sponde del lago rispetto alla proprietà attigua oggetto di esecuzione. - per il **corpo "B"** occorre aggiornare la planimetria catastale per la suddivisione dei locali e la diversa scala.

- per il **corpo "D"** occorre aggiornare l'accatastamento del complesso per riportare i nuovi locali.

- per il **corpo "G"** occorre provvedere a far inserire l'intestazione, con il completamento dell'accatastamento ai fabbricati, o la richiesta di ricarica ai terreni, delle due particelle (261 e 262), anche se risulta provata la proprietà delle stesse da parte della ditta esecutata. Tale difformità risulta rilevante in quanto, non essendo correttamente intestate, non è possibile effettuare la volturazione catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione rilievo e frazionamento, con creazione di nuove particelle e nuovi identificativi. Aggiornamento delle planimetrie degli edifici interessati ai cambiamenti. Completamento dell'accatastamento delle particelle 261 e 262.

Costi di regolarizzazione: Redazione frazionamento e allineamento dati catastali per la parte terreni: €8.000,00; Aggiornamento accatastamento corpo "C" con redazione nuova planimetria: €1.500,00; Aggiornamento accatastamento corpo "D" con redazione Tipo mappale per sagoma edificio e nuova planimetria: €2.800,00; Completamento accatastamento dei mappali 261 e 262: €850,00

Il compendio immobiliare di cui al Lotto Unico fa parte di un più ampio complesso immobiliare-turistico-ricettivo, che è nato inizialmente sotto un unico intervento di un'unica proprietà, negli ultimi anni ha subito una suddivisione in più corpi con porzionamento della proprietà verso variegati soggetti giuridici.

Nella fattispecie il complesso è rappresentato (nella sua forma originaria) in uno spazio turistico ricettivo con al centro un lago utilizzato anche come ormeggio natanti, collegato al mare con un canale, dagli spazi circostanti al lago adibiti a piazzali di parcheggio, viabilità e verde, nonché diversi edifici destinati ad attività ricettivo-turistiche come ristorante, disco-bar, piscine. Il lago, i pontili ed un'altra parte di area scoperta non sono comprese nella presente procedura.

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano liberi da affittuari o altro, ma occorre indicare che avendo fatto parte di una entità che è nata e gestita fino a poco tempo fa come se fosse "unica" si trovano a dover "subire" delle "servitù" non dichiarate. La maggiore è che tutte la viabilità e i parcheggi sono utilizzati anche dai fruitori della parte non oggetto di esecuzione (lago).

**Situazione urbanistica:** risultano i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia N. 81/ 95 e successive varianti, per lavori di costruzione di un centro sportivo ricreativo, rilasciata il 03/07/1995 con il n. 1995/81 di protocollo. E' la concessione originaria con cui è stato autorizzato l'intervento nella sua globalità,
- Permesso a costruire N. 141/2005 e successive varianti, per lavori di Realizzazione ponte ferroviario, rilasciata il 01/08/2005 con il n. 2005/141 di protocollo. Per la realizzazione del canale di collegamento e sovrastante ponte carrabile.
- Installazione impianto distribuzione carburanti N. 61/2007 e successive varianti, rilasciata il 29/05/2007 con il n. 2007/92 di protocollo.
- Permesso di costruire N. 146/2005 e successive varianti, per lavori di realizzazione veranda chiusa su edificio adibito a ristorante, rilasciata il 09/08/2005 con il n. 2005/147 di protocollo.
- Permesso a costruire N. 189/2003 e successive varianti, per lavori di Realizzazione di una copertura al di sopra della piattaforma della piscina, rilasciata il 01/12/2003 con il n. 2003/85 di protocollo.
- Concessione edilizia N. 83/2001 e successive varianti, per lavori di Installazione struttura amovibile (setti ombreggianti), rilasciata il 15/06/2001 con il n. 63/2001 di protocollo.
- Concessione edilizia in sanatoria N. 288/2003 e successive varianti, per lavori di installazione di pergolati e tettoie, rilasciata il 30/08/2003 con il n. 11/2003 di protocollo.
- Permesso di costruire in sanatoria N. 232/2005 e successive varianti, per lavori di opere in difformità del p.c. 96/2005 e 133/2005 per la sostituzione di teli con vetri scorrevoli, rilasciata il 03/04/2006 con il n. 2006/40 di protocollo.
- Permesso di costruire N. 123/2010 e successive varianti, per lavori di installazione struttura amovibile ad uso estivo con setti ombreggianti, rilasciata il 30/08/2010 con il n. 130 di protocollo.

Il complesso ricade nel PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera di Consiglio Comunale, n° 6 del 09/04/2014, zona D. Sono vigenti le norme di salvaguardia ai sensi della LR 34/92.

**Precisazioni:** Gli immobili risultavano liberi al tempo del sopralluogo.

Ricorre la seguente trascrizione pregiudizievole non cancellabile in sede di decreto di trasferimento: TRASCRIZIONE CONTRO del 27/11/2018 - Registro Particolare 9915 Registro Generale 13481 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 46/2018 del 16/11/2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO. Immobili siti in POTENZA PICENA(MC).

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO:**

**€ 837.443,39 (euro ottocentotrentasettemilaquattrocentoquarantatre/39)**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 628.082,54 (euro seicentoventottomilaottantadue/54), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

*Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del lotto unico sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Claudio Balzi del 25/05/2016 e del Geom. Lucia Smorlesi del 13/01/2016, del 16/06/2021 e del 21/11/2022, che si richiamano espressamente, e possono essere consultate sul sito internet [www.tribunalemacerata.com](http://www.tribunalemacerata.com)*

**Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili sopraindicati, alla sua situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc. si richiama quanto esposto nella relazione peritale depositata agli atti del fascicolo processuale, in visione presso il professionista delegato e consultabile sulla piattaforma [www.immobiliare.spazioaste.net](http://www.immobiliare.spazioaste.net) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), e sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it)**

#### **MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

- Gli immobili sopra descritti vengono posti in vendita al **prezzo base di € 837.443,39 (euro ottocentotrentasettemilaquattrocentoquarantatre/39)** oltre iva e/o imposta di registro per il **lotto unico**.
- E' legittimato a presentare offerte di acquisto e a partecipare alla vendita senza incanto ogni 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 del codice civile. 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 originale. Qualora l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persone da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato conferito mediante procura notarile avente data anteriore a quella dell'asta (art. 583 c.p.c.).

- Le offerte di acquisto sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sotto indicato ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza ovvero se non accompagnate dalla cauzione nella misura e con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;
- Gli interessati all'acquisto possono presentare offerte irrevocabili di acquisto a: A) in forma cartacea o B) telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta.

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

- Le offerte di acquisto cartacee, **in bollo**, reperibili anche sui siti internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it), **sono irrevocabili** salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., **dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata, entro le 12:00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita** presso lo studio del delegato in Urbisaglia (MC), Centro Abitato Maestà n. 88, (cell. 3281149272). All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre le indicazioni di cui all'ordinanza di delega.

- L'offerta, una per ogni lotto, dovrà contenere:

- Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c.), fotocopia di un documento di identità valido, visura camerale in caso di ditta. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di partecipazione di cittadino di altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il Certificato di Cittadinanza ed eventualmente Permesso o Carta di Soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; l'offerente dovrà altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza, queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria;
  - Il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta, a pena di inammissibilità dell'offerta;
  - Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine dovrà essere al massimo di novanta giorni dall'aggiudicazione; in caso di indicazione di termine maggiore, o in caso di mancanza di indicazione, esso sarà di novanta giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile.
  - L'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti.
  - L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.
- All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inammissibilità della stessa, un assegno circolare non trasferibile intestato a "GIORGIO GENTILI" per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato ad "GIORGIO GENTILI" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese (non saranno accettati assegni postali vidimati o vaglia postali emessi da Poste Italiane S.p.a.);
- L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, nel luogo fisico in cui si svolge la vendita presso l'Unità Locale della ES.IM Soc Coop.

#### **B) MODALITA' TELEMATICA DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Gli interessati (tranne il debitore, non ammesso a presentare offerte d'acquisto né alla vendita e gli altri soggetti sopra indicati), per partecipare alla vendita, dovranno presentare offerte di acquisto con modalità telematica da far pervenire ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente alla vendita**, una per ciascun lotto per il quale intendono partecipare.

**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](http://www.spazioaste.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 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.

*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 la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.

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 fisica 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 telematica 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, 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 o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.
- Gli offerenti dovranno, anche a mezzo di procuratore speciale, altresì 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, compreso 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’offerta, inoltre, dovrà contenere:
  - a) l’indicazione del prezzo che si intende offrire per ciascun lotto di interesse (che a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$ );
  - b) la data della vendita e il numero della procedura a cui si riferisce;
  - c) l’indicazione circa il tempo (che in mancanza di indicazione di un termine più lungo fissato da parte dell’offerente, **non potrà essere superiore a 90 giorni dalla aggiudicazione**, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile) e le modalità di pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta.
  - d) l’indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- L’offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l’indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

**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 in tempo utile affinché l’accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste. 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.**

**Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell’offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all’imposta di bollo se prevista dal Tribunale. Il Bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente i cui dati sono di seguito riportati:**

**Intestazione: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 130/2015 - TRIBUNALE DI MACERATA**  
**C/O Banca: UNICREDIT - Ag.di Macerata-Piediripa**

**CODICE IBAN: IT49D0200813403000104446412**

**Causale: "versamento cauzione e spese"**

**La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.** Informazioni sulla procedura e modalità di partecipazione sono anche riportate nella scheda dettagliata del bene pubblicata sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), <http://immobiliare.spazioaste.it>, [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it).

**Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno tre 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.**

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. 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](http://www.spazioaste.it)** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale <http://immobiliare.spazioaste.it> e dunque risultare "on line". Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione.

Soltanto laddove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, la Astalegale.net invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

**ASSISTENZA: "Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 848780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi".**

#### **APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA SINCRONA MISTA**

**Il professionista delegato, nel giorno e nell'ora fissata per la vendita,** procederà in ordine progressivo per ciascun lotto posto in vendita, all'apertura dei plichi telematici e delle buste presentate in forma tradizionale, nonché all'esame delle offerte. Le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte dal professionista delegato e le offerte ivi contenute saranno riportate dal medesimo nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. **l'offerta unica**, se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base, è senz'altro accolta.

Se, invece, il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione del bene ai sensi dell'art. 588 e segg. c.p.c..

Nel caso di **pluralità di offerte valide** si procederà, ai sensi dell'art.573 c.p.c., alla gara (**telematica**) tra gli offerenti che intendano parteciparvi. Essa avrà luogo, sull'offerta più alta, con la modalità "SINCRONA MISTA" ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite chat a tutti gli utenti connessi. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Nel corso della gara, le offerte minime in rialzo non potranno essere inferiori a **€ 18.000,00 (diciottomila/00) per il lotto unico.**

Tra una offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di **DUE MINUTI**. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti davanti al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista 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 il portale stesso ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

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/rilanci rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

In caso di vendita il residuo prezzo dedotta la cauzione dovrà essere versato nel termine di giorni 90 dall'udienza di aggiudicazione provvisoria nello stesso conto IBAN sopra individuato ovvero mediante consegna al professionista delegato di n. 2 assegni circolari al medesimo intestati di cui uno a titolo di saldo del prezzo e l'altro di integrazione del fondo spese già corrisposto nella misura di seguito indicata.

Contestualmente al saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione, salvo il caso in cui il deposito così costituito possa risultare insufficiente ed il delegato indichi la necessità di effettuare una integrazione in misura superiore. Il versamento di detta integrazione dovrà essere effettuato entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione all'uopo rivoltagli dal professionista delegato. Con la precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione delle spese da parte del Giudice dell'Esecuzione.

Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene, il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente (salvo i casi di mancata aggiudicazione come innanzi indicati nel presente avviso di vendita).

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

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art.573 c.p.c. 3° comma si procederà come di seguito:

- a) Il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta;
- b) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- c) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- d) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Il professionista delegato provvederà, altresì, 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 degli offerenti presenti; la descrizione delle attività svolte; la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

#### **L'offerta è inefficace:**

- se perviene oltre il termine stabilito,
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito per ogni lotto;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata.

Se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, all'uopo, il professionista delegato provvede a fissare successiva vendita, salve le disposizioni impartite dal G.E. nell'ordinanza di vendita delegata.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA:**

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

- 1) 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.
- 2) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- 3) Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.
- 4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.
- 5) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri sono a favore ed 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.
- 6) In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.
- 7) Tutte le attività di cui agli artt. 569 c.p.c. e seguenti, saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede della ES.IM. Società Cooperativa o dove indicato dal Dottore Commercialista delegato.
- 8) Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. C.C. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente all'aggiudicazione.
- 8) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**Sono a carico dell'aggiudicatario/assegnatario la metà del compenso (e del connesso rimborso spese generali) spettante al professionista delegato per la fase del trasferimento della proprietà, nonché le spese relative al trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte ipotecarie e catastali) per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ed altresì le spese necessarie per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e di qualsiasi gravame.**

Gli offerenti eventualmente interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. A tal fine, per maggiori informazioni, possono essere contattate direttamente le sedi o filiali incaricate dalle Banche stesse.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 comma 6° della legge n. 47/1985, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva. L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 Legge n. 47/1985, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e D.Lgs n. 192/2005 e s.m.i, l'aggiudicatario, reso edotto dei contenuti del presente avviso di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti dispensa sin d'ora, esplicitamente, la procedura esecutiva di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

#### **In caso di fondiario:**

ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.lgs. N. 385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario del quale l'immobile pignorato costituisce garanzia purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese, e che l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzi detta, potrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.lgs. n. 385/93, entro il termine di 90 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 a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15%, al delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "GIORGIO GENTILI"; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

Si rende noto che per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, è possibile usufruire delle concessioni di mutuo ipotecario fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

#### **Pubblicità**

Del presente avviso sarà data pubblicità in funzione della vendita ed a norma dell'art. 490 c.p.c. commi 1 e 2:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche – sito del Ministero della Giustizia – almeno 45 giorni prima dell'asta;
- sulla rivista "Newspaper Aste" edita da [astalegale.net](http://astalegale.net);
- unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con i relativi allegati e copia della relazione di stima redatta dall'esperto, ai sensi dell'art 173 bis disp. att. c.p.c., sui siti internet:  
[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it); [immobiliare.spazioaste.it](http://immobiliare.spazioaste.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) e [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it)

***L'immobile di cui al Lotto unico potrà essere visionato previo accordo con il Custode Giudiziario Dott. Matteo Santarelli c/o studio Avv. Ferdinando Morresi, Via F. Crispi n. 106, 62100 Macerata Tel.: 335 7726424 Fax: 0733 1871312.***

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

Urbisaglia lì 04/10/2024.

Dott. Giorgio Gentili

