

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA
MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto **avv. Andrea Giuliodori**, con studio in Macerata, Via Batà n° 21 (Tel 0733.522223; mail andrea.giul@libero.it; pec : avvandreagiuliodori@puntopec.it)

VISTA

l'ordinanza di vendita del 18.09.2024 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata Dr. Enrico Pannaggi nella procedura **n. 161/2021 R.G.E.I.** promossa da BCC Npls 2018-2 Srl a cui è riunita la **n. 56/2022 R.G.E.I.** promossa da Rienza SPV Srl, con cui ha disposto la vendita dei beni pignorati delegando il sottoscritto alle operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c., la L. 80/05,

COMUNICA

che il giorno **8 APRILE 2025 alle ore 10:00** presso il suo studio in Macerata, Via Batà 21, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa ex art. 161 *ter* disp. att. cpc nonché del decr. Min. Giust. n. 32/15.

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 dall'**ing. Emiliano Castricini** del 16.05.2023 e successive integrazioni che si richiamano espressamente e che sono consultabili sui siti internet indicati in calce al presente avviso

§§§§§§

LOTTE POSTI IN VENDITA

LOTTO N. 1

PREZZO BASE D'ASTA: € 200.000,00

DIRITTI DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA per 1/1 su **LOCALE COMMERCIALE** in **TOLENTINO (MC)**, Viale Brodolini, 112-114-116, posto al piano rialzato di edificio di 6 piani. Presente condominio. Tre vetrine su fronte strada principale e due accessi su lato posteriore, doppio bagno.

Locale diviso in due unità locate a terzi con scadenza 30.06.2025, rinnovabili.

Catasto fabbricati: **Foglio 55, p.lla 639, sub 7**, cat. **C/1**, classe 4, superficie 134 mq, rendita € 1.750,89.

Il terreno di sedime è di proprietà del Comune di Tolentino: concessione rep. 8355/1983 per la durata di anni 99 rinnovabile a richiesta della parte concessionaria e aventi causa. Il Comune fa presente che ove i condomini vogliono trasformare il diritto di superficie in proprietà, possono uscire dalla convenzione PEEP ed avere una casa normale, priva di limitazioni PEEP, pagando l'indennità di riscatto. Edificio costruito con concessione edilizia 3372/1980. L'attuale divisione interna del locale è rispondente alla mappa catastale ed è stata realizzata con C.I.L.A. del 29.07.2019.

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ipoteca** volontaria iscritta il **05.02.2003** ai nn. 1777 RG - **304 RP**, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per atto notaio Alessandrini Calisti del 04.02.2003, rep. n. 69675/30033, a favore di BCC di Filottrano Soc. Coop. Importo ipoteca € 225.000,00, capitale 150.000,00
- **ipoteca** volontaria iscritta il **29.04.2006** ai nn. 7913 RG - **2036 RP** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per atto notaio Gianferro del 28.04.2006, rep. n. 81457/27461, a favore di BCC di Filottrano Soc. Coop. Importo ipoteca € 285.000,00, capitale: 190.000,00
- **ipoteca** volontaria iscritta il **28.09.2009** ai nn. 14733 RG - **3276 RP**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto notaio Ferone del 25.09.2009, rep. n. 80/73 a favore di BCC di Filottrano Soc. Coop. Importo ipoteca € 300.000,00, capitale 200.000,00

- **ipoteca** volontaria iscritta il **18.04.2011** ai nn. 5679 RG – **1130 RP**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto notaio Ferone del 12.04.2011, rep. n. 665/584 a favore di BCC di Filottrano Soc. Coop. Importo ipoteca € 465.000,00, capitale 310.000,00
- **ipoteca** giudiziale iscritta il **25.05.2020** ai nn. 5053 RG – **648 RP**, derivante da decr. ingiunt. del Tribunale di Macerata rep. 446 del 07.05.2020 a favore di Rienza SPV srl. Importo ipoteca e capitale € 908.772,13
- **pignoramento**, trascritto il **06.10.2021** ai nn. 14589 RG - **11373 RP**, derivante da atto del 16.10.2021 dell'UNEP del Tribunale di Macerata rep. n. 2478, a favore di BCC NPLS 2018-2 srl.
- **pignoramento**, trascritto il **21.03.2022** ai nn. 3090 RG - **4273 RP**, derivante da atto del 01.03.2022 dell'UNEP del Tribunale di Macerata rep. n. 531, a favore di Rienza SPV srl.

LOTTO N. 2

PREZZO BASE D'ASTA: € 110.000,00

DIRITTI DI **PIENA PROPRIETÀ** per 1/1 su **LOTTO EDIFICABILE** (lotto 16 comparto L7) di 1080 m², potenzialità edificatoria di 2014 m³, in **TREIA** (MC), Passo di Treia, Via Vignati, su cui insiste struttura parziale di edificio residenziale. Unico corpo di forma rettangolare composto da 8 particelle conseguenti a frazionamenti così distinto al catasto terreni al **FOGLIO 95**:

- **particella 95**, superficie mq 210, Seminativo irriguo arborato, classe 1, red. dom. 2,11, red. agr. 1,63;
- **particella 620**, superficie mq 330, Seminativo irriguo arborato, classe 1, red. dom. 3,32, red. agr. 2,56
- **particella 674**, superficie mq 55, Seminativo irriguo arborato, classe 1, red. dom. 0,55, red. agr. 0,43
- **particella 681**, superficie mq 40, Seminativo irriguo arborato, classe 1, red. dom. 0,40, red. agr. 0,31
- **particella 702**, superficie mq 35, Seminativo irriguo arborato, classe 1, red. dom. 0,35, red. agr. 0,27
- **particella 703**, superficie mq 180, Seminativo irriguo arborato, classe 1, red. dom. 1,81 red. agr. 1,39
- **particella 704**, superficie mq 200, Seminativo irriguo arborato, classe 1, red. dom. 2,01, red. agr. 1,55
- **particella 705**, superficie mq 30, Seminativo irriguo arborato, classe 1, red. dom. 0,30, red. agr. 0,23

Richiesta concessione nel 1992 poi rinunciata ed una seconda concessione nel 2005. Costruzione in corso assentita con permesso n. 2005/166 del 11.11.2005, prat. 19715, sanzionata nel 2008 per un abuso nell'interrato (obblighi assolti nel 2012). Il permesso a costruire è scaduto. La struttura in corso d'opera consiste di fondazioni, piano interrato, piano terra e lo spiccato (pilastri) del piano primo. Lotto regolato dalle N.T.A. del P.R.G., in particolare artt. 21 e 45 per distanze, altezze e dotazioni.

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ipoteca** volontaria iscritta il **29.04.2006** ai nn. 7914 RG – **2037 RP** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per atto notaio Gianferro del 28.04.2006, rep. n. 81458/27462 a favore di BCC di Filottrano Soc. Coop. Importo ipoteca € 750.000,00, capitale: 500.000,00
- **ipoteca** volontaria iscritta il **18.04.2011** ai nn. 5679 RG – **1130 RP**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto notaio Ferone del 12.04.2011, rep. n. 665/584 a favore di BCC di Filottrano Soc. Coop. Importo ipoteca € 465.000,00, capitale 310.000,00
- **ipoteca** giudiziale iscritta il **25.05.2020** ai nn. 5053 RG – **648 RP**, derivante da decr. ingiunt. del Tribunale di Macerata rep. 446 del 07.05.2020 a favore di Rienza SPV srl. Importo ipoteca e capitale € 908.772,13
- **pignoramento**, trascritto il **06.10.2021** ai nn. 14589 RG - **11373 RP**, derivante da atto del 16.10.2021 dell'UNEP del Tribunale di Macerata rep. n. 2478, a favore di BCC NPLS 2018-2 srl.
- **pignoramento**, trascritto il **21.03.2022** ai nn. 3090 RG - **4273 RP**, derivante da atto del 01.03.2022 dell'UNEP del Tribunale di Macerata rep. n. 531, a favore di Rienza SPV srl.

LOTTO N. 3

PREZZO BASE D'ASTA: € 220.100,00

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ per 1/1 su **PORZIONI DI FABBRICATO** (abitazione e due locali accessori) in **TREIA (MC)**, Via Cristoforo Colombo.

Catasto fabbricati: **FOGLIO 99, PARTICELLA 295:**

- **MAGAZZINO: sub 1, cat. C/2**, classe 8, superficie 202 mq, rendita € 219,08, Via Bramante
- **ABITAZIONE: sub 7, cat. A/3**, classe 4, superficie 119 mq, rendita € 369,27, Via Bramante
- **GARAGE: sub 11, cat. C/6**, classe 6, superficie 17 mq, rendita € 13,17, Via Bramante

Il fabbricato ove ricadono i beni in oggetto, costruito tra il 1977 e il 1978 (conc. edil. n. 2855/76, certificato di abitabilità del 20.09.78), è composto da 4 piani fuori terra e uno interrato, senza ascensore. Il magazzino (attualmente ufficio/deposito del proprietario) impegna tutto il piano terra, dispone di accessi su tre prospetti, è raggiungibile con mezzi di lavoro leggeri; è dotato del solo impianto elettrico. Nella mappa catastale è indicato come un unico vano mentre l'interno risulta suddiviso come nel disegno rinvenuto in Comune (pratica del 13.06.1996) per "*mutazione parziale di destinazione d'uso*". L'adeguamento della mappa catastale ha un costo di scarso rilievo.

L'appartamento (abitazione del debitore) è al 3° piano, lato nord, con balcone.

Impianto di riscaldamento autonomo. APE non rinvenuto; **classe energetica** prudenzialmente ascritta dal CTU: **F**

Il garage (utilizzato dal debitore) situato al piano interrato dispone di impianto elettrico.

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ipoteca** volontaria iscritta il **29.04.2006** ai nn. 7914 RG – **2037 RP** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per atto notaio Gianferro del 28.04.2006, rep. n. 81458/27462 a favore di BCC di Filottrano Soc. Coop. Importo ipoteca € 750.000,00, capitale: 500.000,00
- **ipoteca** giudiziale iscritta il **25.05.2020** ai nn. 5053 RG – **648 RP**, derivante da decr. ingiunt. del Tribunale di Macerata rep. 446 del 07.05.2020 a favore di Rienza SPV srl. Importo ipoteca e capitale € 908.772,13
- **pignoramento**, trascritto il **21.03.2022** ai nn. 3090 RG - **4273 RP**, derivante da atto del 01.03.2022 dell'UNEP del Tribunale di Macerata rep. n. 531, a favore di Rienza SPV srl.

LOTTO N. 4

PREZZO BASE D'ASTA: € 2.000,00

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ per la **quota di 1/2** su **FRUSTOLO DI TERRENO** in **POLLENZA (MC)**, a margine della Str. Com. Cupidia.

Catasto terreni: **FOGLIO 2, PARTICELLA 375**, superficie 810 mq, incolto produttivo, classe U, red. dom. € 0,08, red. agr. 0,04. Lunghezza 235 m., larghezza 3-5 m.

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ipoteca** giudiziale iscritta il **25.05.2020** ai nn. 5053 RG – **648 RP**, derivante da decr. ingiunt. del Tribunale di Macerata rep. 446 del 07.05.2020 a favore di Rienza SPV srl. Importo ipoteca e capitale € 908.772,13
- **pignoramento**, trascritto il **21.03.2022** ai nn. 3090 RG - **4273 RP**, derivante da atto del 01.03.2022 dell'UNEP del Tribunale di Macerata rep. n. 531, a favore di Rienza SPV srl.

LOTTO N. 5

PREZZO BASE D'ASTA: € 572.320,00

A) DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ per 1/1 sui seguenti beni (un **fabbricato** a prevalente destinazione **residenziale**, un **capannone**, una **tettoia** e n. **3 serre**) in **POLLENZA (MC)**, C.da Potenza 36.

Catasto fabbricati: **FOGLIO 2, P.LLA 466:**

- **sub 2, cat. D/10**, classe 4, rendita € 2.334,00
- **sub 3, cat. A/3**, vani 4,5, classe 1, rendita € 232,41
- **sub 4, cat. A/3**, vani 7, classe 3, rendita € 506,13
- **sub 6, cat. D/10**, rendita € 144,00.

Il fabbricato principale che insiste sulla particella 466, sub 2, 3 e 4, a prevalente destinazione residenziale è stato costruito in muratura nel 1980-82 (conc. edil. 49/80 e 2 varianti; agibilità 30.06.1982) e si compone di due piani fuori terra e di un piano interrato, tutti ad ingresso indipendente.

Appartamento al p. 1°, sub 4 (abitazione principale del debitore) in buone condizioni, impianti efficienti; impegna tutta l'impronta del fabbricato, raggiungibile con scala esterna indipendente. Piano terra costituito da un **appartamento** più piccolo (sub 3) perché il resto dell'impronta è occupata da **garage** di 58 mq (porzione sub 2) con ingresso carrabile comunicante con l'appartamento dall'interno. Piano interrato, porzione del sub 2, accessibile con rampa esterna, adibito a magazzino. Divisione interna dell'interrato non rispondente a mappa catastale per presenza di 2 tramezzi: difformità sanabile con poca spesa sia per rimessa in pristino, sia in termini di regolarizzazione lasciando lo stato tal quale. APE non rinvenuto; **classe energetica** prudenzialmente ascritta dal CTU: **F**.

Sul lato opposto rispetto alla strada provinciale, con accesso carrabile autonomo anche da strada esterna, **capannone** in c.a. prefabbricato, epoca 1989-90, con funzione di deposito prodotti e macchine agricole (conc. edil. 61/89 del 14.09.89 e 2 varianti di cui l'ultima n. 143/92 prot. 3954 del 05.06.1992; agibilità del 09.06.92 prot. N. 3377). Impronta di 262 mq lordi, copertura a capanna, altezza da m. 4,90 a 6,10 al colmo. All'interno piccolo vano in muratura contenente anche un bagno, non rispondente in mappa ma sanabile con poca spesa. Capannone, parte del sub 2, utilizzato dal proprietario per la sua attività di agricoltore vivaista, come tutti gli altri accessori. Sul terreno (particella 466) sorgono anche una **tettoia** e n. **3 serre**, accatastati al sub 2 salvo una delle serre al sub 6, realizzate con varie concessioni edilizie e varianti a partire dal 1990 (conc. edil. 167/90) fino all'ultima documentata (conc. edil. 170/97, prot. 8192 del 12.12.97) e agibilità del 04.04.1998, n. 2798/7181). Non difformità apprezzabili. La tettoia è una struttura elementare in acciaio e copertura a pannelli. Impegna 270 mq con altezza di m 3,5-3,9. Le 3 serre sono rispettivamente di 600, 420 e 200 mq, a struttura in trafilati o tubolari in metallo, chiuse con pannelli in materiale plastico, quasi tutte dotate di impianti di irrigazione e areazione per colture specializzate

B) DIRITTI DI NUDA PROPRIETÀ su **fabbricato rurale con corte** esclusiva in **POLLENZA (MC)**, C.da Potenza.

Catasto fabbricati: **FOGLIO 2, P.LLA 84, cat. A/4**, superficie 111 mq, vani 4,5, classe 2, rendita € 167,33. APE non rinvenuto; **classe energetica** prudenzialmente ascritta dal CTU: **G**.

Si sviluppa su 2 piani che necessitano di manutenzione, allacci assenti. L'accesso è possibile solo attraverso una strada che percorre la proprietà delle p.lle 463, 465, 332). Realizzato in epoca 1980; denuncia per abuso edilizio di carattere formale nel 1982 ed infine regolarizzazione con concessione in sanatoria n. 22 del 16.11.90, prot. 3518; abitabilità del 8.04.1992.

C) DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ su APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO (3,6 ettari circa) in POLLENZA (MC), C.da Potenza, così distinti al catasto terreni al FOGLIO 2:

CORPO A

P.lla	Superf. (mq)	Categoria	Classe	Redd. domin.	Redd. agrario
333	210	seminativo irriguo arborato	3	1,68	1,46
334	60	seminativo irriguo arborato	3	0,48	0,42
336	30	seminativo irriguo arborato	3	0,24	0,21
36	580	bosco alto	1	0,60	0,15
332	6600	seminativo irriguo arborato	3	52,83	46,02
335	340	seminativo irriguo arborato	3	2,72	2,37
463	135	seminativo irriguo arborato	3	1,08	0,94
465	150	seminativo irriguo	3	1,01	0,97

CORPO B

P.lla	Superf. (mq)	Categoria	Classe	Redd. domin.	Redd. agrario
49	690	seminativo irriguo	3	4,63	4,45
66a	532	seminativo irriguo	2	3,87	3,71
66b	258	bosco alto	1	0,27	0,07
24	1.400	seminativo irriguo	4	7,95	8,31
26	280	seminativo irriguo	2	2,04	1,95
27	5.570	seminativo arborato	3	25,89	28,77
23	870	bosco alto	1	0,90	0,22

CORPO C

P.lla	Superf. (mq)	Categoria	Classe	Redd.domin.	Redd.agrario
45	1.250	seminativo irriguo	3	8,39	8,07
5a	8	seminativo irriguo	2	0,06	0,06
5b	152	bosco alto	1	0,16	0,04
13	1.900	seminativo irriguo	4	10,79	11,28

CORPO D

P.lla	Superf. (mq)	Categoria	Classe	Redd.domin.	Redd.agrario
374	3.790	seminativo irriguo	2	28,38	26,42
469	3.710	seminativo irriguo arborato	1	36,60	30,66
468	7.190	seminativo irriguo arborato	1	70,92	59,41

In base al vigente Piano Regolatore Generale di Pollenza, gli appezzamenti di terreno indicati ai corpi A, B, C cadono in "zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale" il cui utilizzo è regolato dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'appezzamento di terreno indicato al corpo D, cade in "zona agricola speciale - recupero ambientale e valorizzazione turismo rurale" regolata dall'art.34 delle NTA.

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ipoteca** giudiziale iscritta il **25.05.2020** ai nn. 5053 RG - **648 RP**, derivante da decr. ingiunt. del Tribunale di Macerata rep. 446 del 07.05.2020 a favore di Rienza SPV srl. Importo ipoteca e capitale € 908.772,13
- **pignoramento**, trascritto il **21.03.2022** ai nn. 3090 RG - **4273 RP**, derivante da atto del 01.03.2022 dell'UNEP del Tribunale di Macerata rep. n. 531, a favore di Rienza SPV srl.

LOTTO N. 6

PREZZO BASE D'ASTA: € 100.650,00

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ per 1/1 su **APPARTAMENTO CON GARAGE** in **MACERATA (MC)**, Sforzacosta, via Bruno Tano 23, così distinto al catasto fabbricati al **FOGLIO 113, PARTICELLA 751:**

- **sub 8, cat. A/3**, superficie 67 mq, vani 4, classe 4, rendita € 299,55;
- **sub 22, cat. C/6**, superficie 17 mq, classe 3, rendita € 24,58.

Il fabbricato ove ricadono i beni in oggetto è composto da 5 piani fuori terra ed uno interrato, serviti da scala condominiale con ascensore. L'interrato ospita i garage ai quali si accede anche attraverso una rampa carrabile. Edificio risalente al 1998 (conc. edil. 3933/3521 e var.1836/98, abitabilità, domanda 29/4/98, rilasciata), struttura in c.a. e finitura esterna a mattoncini. L'appartamento è ubicato al piano primo con affaccio sul solo fronte nord. **Classe energetica E**. Libero. Presente condominio.

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ipoteca** giudiziale iscritta il **25.05.2020** ai nn. 5053 RG – **648 RP**, derivante da decr. ingiunt. del Tribunale di Macerata rep. 446 del 07.05.2020 a favore di Rienza SPV srl. Importo ipoteca e capitale € 908.772,13
- **pignoramento**, trascritto il **21.03.2022** ai nn. 3090 RG - **4273 RP**, derivante da atto del 01.03.2022 dell'UNEP del Tribunale di Macerata rep. n. 531, a favore di Rienza SPV srl.

LOTTO N. 7

PREZZO BASE D'ASTA: € 329.000,00

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ per 1/1 su **TERRENO AGRICOLO CON EDIFICIO RESIDENZIALE AL GREZZO** in **MACERATA (MC)**, località Lornano, così distinti catastalmente:

A) Catasto fabbricati: FOGLIO 77, PARTICELLA 155, cat. F/3

B) Catasto terreni: FOGLIO 77:

- **PARTICELLA 15 A**, superficie 19412 mq, seminativo, classe 3, red. dom 75,19, red. agr. 110,28;
- **PARTICELLA 15 B**, superficie 364 mq, vigneto, classe 2, red. dom. 1,32, red. agr. 1,88;
- **PARTICELLA 154**, superficie 5500 mq, seminativo, classe 2, red. dom. 25,56, red. agr. 35,51.

Edificio residenziale non ancora terminato e terreno agricolo di circa 2 ettari che si sviluppa parte in adiacenza, parte un poco più a valle ma in maniera contigua.

L'edificio, sito nella campagna a ovest di Macerata, C.da Lornano, a 20 metri dalla strada prov.le Rotelli con intorno corte di 2000 mq, si sviluppa su 3 piani in cemento armato di cui uno seminterrato oltre al sottotetto. Struttura, esterni e copertura completi; mancano infissi, impianti, divisioni interne e finiture. Il terreno ha destinazione agricola ed impegna una fascia di medio pendio dalla strada prov.le al fosso.

Edificio: concessione edilizia n.4684/4785 del 12.06.1987; concessione a costruire prot. 9171 posizione 4785 del 10.10.1992; proroga del 20.10.1995 prot. 29891/4785.

Norme del PRG: "zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale" regolata dagli artt. 1, 3, 25, 26, 27, 28, e 60; ulteriori norme di rispetto per il patrimonio botanico vegetazionale (art. 51) valgono per le fasce adiacenti ai fossi che corrono lungo i margini ovest e nord; ulteriori norme di rispetto stradale valgono per la fascia adiacente la provinciale, artt. 31, 32, 45, 50 e 54.

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **pignoramento**, trascritto il **21.03.2022** ai nn. 3090 RG - **4273 RP**, derivante da atto del 01.03.2022 dell'UNEP del Tribunale di Macerata rep. n. 531, a favore di Rienza SPV srl.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

- **vincolo di destinazione** trascritto il **03.07.1987** nn. 7208 RG – **5047 RP**, derivante da atto notaio Alessandrini Calisti del 19.06.1987 rep. 39852 a favore del comune di Macerata
- **vincolo di inedificabilità** trascritto il **03.07.1987** nn. 7207 RG – **5046 RP**, derivante da atto notaio Alessandrini Calisti di Macerata del 19.06.1987 rep. 39852 a favore del comune di Macerata

LOTTO N. 8

PREZZO BASE D'ASTA: € 240.000,00

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ per la **quota di 1/2** su **LOCALE COMMERCIALE** in **CIVITANOVA MARCHE** (MC), corso Dalmazia 32.

Catasto fabbricati: **FOGLIO 17, P.LLA 731, sub 8, cat. C/1**, superficie 55 mq, classe 4, rendita € 837,95.

Locale commerciale che impegna parte del piano terra di un fabbricato in muratura di 3 piani di buona estetica esterna; dotato di vetrine che affacciano anche su via del Lido. Stato di manutenzione interni molto buono, impianti efficienti. Presenza di condominio.

Immobile locato ad un'attività commerciale di ristorazione subentrata il 01.02.2019 a quella precedente (canone annuo € 12.000,00); contratto non opponibile all'aggiudicatario.

Fabbricato realizzato prima del 1967. Sono poi state rilasciate: conc. ed. prot. 11666 prat. 125/1974 del 10.06.74; certificato di agibilità n. 49 del 28.05.12; DIA 08.04.1996 e DIA 408/2009, prot. 3336.

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ipoteca** giudiziale iscritta il **25.05.2020** ai nn. 5053 RG – **648 RP**, derivante da decr. ingiunt. del Tribunale di Macerata rep. 446 del 07.05.2020 a favore di Rienza SPV srl. Importo ipoteca e capitale € 908.772,13
- **pignoramento**, trascritto il **21.03.2022** ai nn. 3090 RG - **4273 RP**, derivante da atto del 01.03.2022 dell'UNEP del Tribunale di Macerata rep. n. 531, a favore di Rienza SPV srl.

§§§§§§§§

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

I beni sopra descritti vengono posti in vendita in lotti separati ai suindicati **prezzi base d'asta**.

- È legittimato a presentare offerta di acquisto e partecipare alla vendita qualunque interessato fatta eccezione per il debitore, l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento ed 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. Se l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale, può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ult. comma cpc. Il procuratore rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per cui ha fatto l'offerta depositando la procura notarile.
- **LE OFFERTE SONO IRREVOCABILI**, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c., e sono inefficaci se:
 - presentate oltre il termine sopra indicato
 - inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza,
 - non accompagnate dal pagamento della cauzione e del fondo spese con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.
- Le offerte, **in bollo**, (reperibili anche nel sito 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 vanno allegati 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;
 - Se l'offerta viene presentata **in nome e per conto di un minore** dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - **se persona giuridica** – i dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui vanno allegati una recente visura camerale dalla quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un valido documento di identità del o dei rappresentanti legali;
 - In caso di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea, 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 e urbanistico dell'immobile anche sotto il profilo urbanistico e catastale.
- **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 e del **lotto** per il quale intende partecipare;
 - del **tempo** di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà essere **superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione, termine** non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali, (in caso di mancata indicazione o di indicazione di 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 sussistono i presupposti di benefici/regimi fiscali vigenti.
 - L'offerta, **sottoscritta 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 esso verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente. 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;
 - Gli interessati all'acquisto possono presentare offerta irrevocabile di acquisto, in base alla modalità di partecipazione scelta: a) in forma cartacea o b) telematica

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** devono contenere quanto sopra indicato.
- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, **a pena di inammissibilità: assegno circolare non trasferibile intestato a: "GIULIODORI ANDREA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE. 161/2021**

TRIBUNALE MACERATA", di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché **assegno circolare** non trasferibile, parimenti intestato, 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.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 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.
- Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.
- Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione si consiglia di effettuare le operazioni per partecipare 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 rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non saranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.
- Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- Le offerte **in bollo** devono contenere quanto sopra indicato.
- Deve 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 c/c indicato è causa di nullità dell'offerta e ad esclusivo carico dell'offerente. Il costo del bonifico è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del suo costo unitamente al costo dell'imposta di bollo.
- La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.
- Il bonifico bancario andrà effettuato sul c/c della procedura i cui dati sono di seguito riportati:
Banca Macerata n. 64860 intestato a Espropriazione Immobiliare n. 161/2021 RG Tribunale di Macerata
CODICE IBAN: **IT58H033171340100000064860**
- **Per ricevere assistenza** l'utente può inviare e-mail all'indirizzo **garaimmobiliare@astalegale.net**, o contattare il call-center al **numero 848 780013** dalle ore 9.00 alle 13.00 e dalle ore 14.00 alle 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- L'apertura delle buste avverrà il giorno **8 aprile 2025 a partire dalle ore 10:00** presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Via Batà n. 21
- Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stessi si svolgono, le generalità di tutti gli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario.
- Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore invierà all'indirizzo pec per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
- Le buste presentate cartaceamente sono aperte dal delegato alla presenza degli offerenti e riportate nel portale a sua cura e rese visibili ai partecipanti in modalità telematica. Quelle presentate telematicamente sono aperte dal delegato attraverso il portale e mostrate agli offerenti presenti innanzi a lui.
- 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 Batà 21. **Coloro che hanno formulato l'offerta in 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 ed 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 agli offerenti e agli interessati registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.
- Per l'esame delle offerte e delle istanze di assegnazione si procederà ai sensi degli **artt. 572 e 573 cpc**.
- 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 ex art. 588 cpc.
- Se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nell'offerta migliore o presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito in ordinanza di vendita, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione.
- Anche in 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 tiene conto di: entità del prezzo, cauzioni prestate, forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta. Ad uguali condizioni l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato, con modalità telematica ed in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore, o depositato con modalità cartacea l'offerta per primo. Ove sorgano questioni, il delegato riferirà al Giudice che, se del caso, provvederà a convocare

le parti innanzi a sé. Ove nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.

- La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, 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).
- I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno a sua cura riportati nel portale e resi visibili ai partecipanti alle operazioni di vendita in modalità telematica; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti innanzi al delegato.
- Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti (offerte minime in aumento di € 1.000,00 per lotto). 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 professionista delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.
- **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 descritto.
- Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti al trasferimento, ove esso possa risultare insufficiente, in misura che il delegato si riserva di indicare, con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Giudice dell'Esecuzione e 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.
- I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese per la cancellazione di ipoteche e altre formalità sono a carico dell'aggiudicatario e saranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione. Le cancellazioni potranno essere effettuate dal delegato previo conferimento di apposito incarico e approvazione di 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 modifiche normative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, l'aggiudicatario è obbligato a corrispondere gli oneri tributari in misura e con modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità per la procedura.
- L'acquirente di immobile parte di condominio è obbligato solidalmente col precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (art. 63 disp. att. cc)

- 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. In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, ove l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla L. n. 47/85, deve 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, Via Batà 21.
- 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 se tra i creditori c'è un istituto di credito fondiario, e 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 rate scadute, accessori e spese dandone comunicazione e prova al sottoscritto; l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà comunque, ai sensi dell'art. 41 co 4 DLgs. 385/93, 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; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al 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 <https://venditepubbliche.giustizia.it> del Ministero della Giustizia, sui siti internet www.tribunale.macerata.giustizia.it ; www.astalegale.net nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da astalegale.net (unitamente ad ordinanza di delega e perizia).

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 - CUSTODE GIUDIZIARIO

L'immobile può essere visionato previo accordo col custode: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE per il circondario del Tribunale di Macerata con sede in Monsano (An) Via Cassolo 35, Tel. 0731.60914 - 605180 - 605542; mail per richiesta visite: infovisite@ivgmarche.it; Portale aste: www.astemarche.it.

Per l'eventuale liberazione dell'immobile si rimanda a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c.

Macerata, lì 5 dicembre 2024

Avv. Andrea Giuliodori