

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
DELEGATA AL DOTTORE COMMERCIALISTA LUCIANO DEL GOBBO

Il sottoscritto Dott. Luciano Del Gobbo con studio in Macerata (MC), alla Via Domenico Rossi n. 30 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 15/03/2015 ed in data 30/03/2018 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **191/13** R.G.E.I. TRIBUNALE DI MACERATA (promosso da CARIFERMO SPA- ITALFONDIARIO SPA) 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 17 dicembre 2024 alle ore 10:30**, con postazione presso l'Unità Locale della ES.IM. Soc Coop, sita in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, procederà al **terzo 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 UNO

1) Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento, della superficie commerciale di 110,45 mq. L'immobile è costituito da un appartamento ubicato al piano primo e secondo con accessori al piano seminterrato di un edificio residenziale sito nel Comune di **Tolentino in Viale Terme Santa Lucia al n. 64** distinto al Catasto di detto Comune al:

- **foglio 51 particella 210 -250 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 436,41 Euro;**

Allo stato attuale l'appartamento è formato entrando dalla rampa scale da un unico ambiente per la zona giorno dove trovano collocazione la cucina ed il soggiorno, mentre la zona notte disimpegnata da un comodo corridoio è costituita da tre camere, due singole ed una matrimoniale con piccolo balcone, e da un grande bagno. A servizio dell'appartamento sono abbinati nella stessa scheda catastale alcuni accessori, in particolare la soffitta completamente allo stato grezzo al piano secondo. Al piano seminterrato invece troviamo un piccolo accessorio di modeste dimensioni e di altezza inferiore a ml.2.00 con accesso dalla corte esterna senza nessuna opera di finitura ed un locale ammezzato ricavato proprio sotto la scala del piano terra anch'esso senza nessuna opera di finitura interna e con l'unica apertura verso l'esterno posizionata a circa ml. 2.00 da terra, accessibile quindi con l'ausilio di scala portatile.

2) Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di box doppio, della superficie commerciale di **48,00** mq. L'immobile è costituito da porzione del piano interrato dell'edificio residenziale sito nel **Comune di Tolentino in Viale Terme Santa Lucia al n. 64** avente destinazione deposito distinto al Catasto di detto Comune al:

- **foglio 51 particella 210 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 42 mq, rendita 52,06 Euro;**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° SOTTOSTRADA, ha un'altezza interna di 3,45. In riferimento alla destinazione catastale deposito, si fa presente che il locale viene utilizzato come autorimessa. Si evidenzia inoltre che a favore dei beni pignorati è attiva "servitù di passaggio" pedonale e carrabile gravante sulla particella 269 del foglio 51 per accedere alla strada pubblica.

Situazione urbanistica: risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Costruzione di un fabbricato per civile abitazione N. Pos. 8465/1971 per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 29/12/1957 con il n. 16888 di protocollo, rilasciata il 21/01/1958 con il n. 16888 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione;
- Licenza edilizia N. Pos. 8465/1971, per lavori di Modifiche interne, presentata il 11/06/1971 con il n. 8465 di protocollo, rilasciata il 23/07/1971 con il n. 8465 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a Modifiche generali intero edificio;
- Denuncia Inizio Attività N. D.I.A. A-107-2005, per lavori di Completamento recinzione lotto, modifica ubicazione locale contatori e sistemazione accessi e percorsi pedonali, presentata il 14/04/2005 con il n. 7624 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato. E' stata realizzata parte della recinzione al lotto richiesta, in particolare quella sul lato Nord e la modifica dell'ubicazione dei contatori.

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.R.M. n. 33 del 09-01-1995, l'immobile ricade in zona B6 Aree di ristrutturazione urbanistica adiacenti al Centro Storico. Il titolo è riferito solamente all'area dove insiste l'edificio.

3) Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo, della superficie commerciale di **500,00** mq. distinto al Catasto di detto Comune al:

- **foglio 51 particella 433 (catasto terreni), qualità/classe S.A. 1[^], superficie 500, reddito agrario 3,23 €.** **reddito dominicale 2,97 €.**

Il bene è costituito da piccola area agricola di mq. 500 ubicata in adiacenza alla corte del fabbricato residenziale principale.

Il frustolo di terreno ricade all'interno del vigente PRG del Comune di Tolentino, parte in "Zona Urbanistica B6 - aree di ristrutturazione urbanistica NTA Art. 21" adiacenti al centro storico e parte in "Zona Urbanistica F8 - Aree a parco Urbano NTA Art.38".

Precisazioni: Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato in forza di contratto di comodato gratuito registrato per la durata di anni uno con automatico rinnovo.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione interna Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.6 DPR 380/2001 L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa: 600,00 Euro
- Redazione pratica edilizia: 1.500,00 Euro

Questa situazione è riferita solamente a l'appartamento sito al piano primo distinto al foglio 51 con la particella 210-250 sub. 2.

- Scheda catastale non aggiornata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuovo accatastamento.

Costi di regolarizzazione:

- Nuovo accatastamento: 700,00 Euro.

Questa situazione è riferita solamente a l'appartamento sito al piano primo distinto al foglio 51 con la particella 210-250 sub. 2.

- Mancanza dei certificati di conformità impianti termico ed elettrico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione certificati per pratica di abitabilità.

Costi di regolarizzazione:

- Certificati impianti: 800,00 Euro

Questa situazione è riferita solamente a l'appartamento sito al piano primo distinto al foglio 51 con la particella 210-250 sub. 2.

L'appartamento si inserisce nella classe F della certificazione energetica secondo la normativa vigente.

Nessun danno rilevato alla data del sopralluogo all'edificio a seguito degli eventi sismici.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: €. **59.720,00 (cinquantanovemilasettecentoventi/00)**

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per €. **44.790,00 (euro quarantaquattromilasettecentonovanta/00) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

LOTTO SEI

Diritti di piena proprietà per la quota di 2/18 di appartamento, della superficie commerciale di **117,50 mq.** oltre a **box singolo**, composto da autorimessa, sviluppa una superficie commerciale di **13,50 mq.** sito in **Tolentino Via Giovanni XXIII 73** distinto al catasto di detto Comune al:

- **foglio 55 particella 31 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 621,04 Euro;**
- **foglio 55 particella 31 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, rendita 46,33 Euro.**

L'U.I., destinata a civile abitazione, ha una superficie lorda coperta di circa 113 mq. Sono inoltre presenti due balconi che si sviluppano rispettivamente lungo i lati posti a nord-ovest e sud-est, aventi una superficie complessiva di 18 mq circa. L'altezza netta utile interna è conforme a quanto stabilito dalle norme igienico-sanitarie. L'immobile è costituito da ingresso-soggiorno, sala pranzo con cucinino, disimpegno, tre camere e due servizi igienici. Ai locali si accede, dal vano scala condominiale.

L'U.I., destinata ad autorimessa, ha una superficie lorda coperta di circa 27 mq. L'immobile è costituito da un locale a cui si accede attraverso la corsia condominiale. L'unità immobiliare, posta al secondo piano seminterrato è accessibile attraverso un ingresso carrabile con entrata da Via Giovanni XXIII. Internamente il collegamento con i piani più alti è garantito dal vano scala.

Situazione urbanistica risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. C/38/82 e successive varianti, per lavori di realizzazione di n.27 alloggi in zona P.e.e.p. Comparto 4/B, presentata il 22/03/1982, rilasciata il 19/06/1982 con il n. 5535/82 di protocollo, agibilità del 22/11/1986.

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n.3 del 12.02.2009, l'immobile ricade in zona Zona consolidata edificata B4. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 28 N.T.A.

Precisazioni: Alla data del 25.11.2014, giorno del sopralluogo, l'immobile risultava occupato con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 26/02/2014, con scadenza il 28/02/2018, registrato il 18/03/2014 a Agenzia delle Entrate di Macerata - Ufficio del Registro di Tolentino ai nn. 881. L'immobile si inserisce nella classe E della certificazione energetica.

A seguito del sopralluogo effettuato post sisma il CTU riferisce quanto segue: *"Dal sopralluogo effettuato in data 26.01.2017, la condizione generale degli immobili risulta invariata rispetto a quanto evidenziato nell'elaborato*

peritale del 2014, a meno di alcune lievi e non significative cavillature alle tramezzature interne, generate a seguito dei recenti eventi sismici, ma che non pregiudicano in alcun modo né la valutazione estimativa già agli atti, né tantomeno la stabilità dell'immobile. Le cavillature interne all'unità immobiliare verranno infatti rimosse in occasione della tinteggiatura delle pareti che, con ogni probabilità, dovrà essere effettuata dall'acquirente. Tuttavia è necessario sottolineare che il sopralluogo effettuato ha interessato esclusivamente i locali facenti parte dell'unità abitativa oggetto di esecuzione e delle zone comuni".

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: €. 8.554,00 (ottomilacinquecentocinquantaquattro/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per €. 6.415,50 (euro seimilaquattrocentoquindici/50) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO SETTE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 di appartamento con box singolo sito in Caldarola Via Alberico Gentili snc distinto al catasto di detto Comune al:

- foglio 1 particella 559 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 486,76 Euro;
- foglio 1 particella 559 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 37,18 Euro.

L'U.I., destinata a civile abitazione, ha una superficie lorda coperta di circa 147 mq distribuiti su due piani. Sono inoltre presenti tre balconi che si sviluppano due lungo il lato posto a nord-ovest e l'altro sul lato sudest, aventi una superficie complessiva di 18 mq circa. L'unità immobiliare si completa infine con una corte privata posta al piano terra di superficie complessiva pari a circa 51 mq. L'immobile è costituito da due piani, rispettivamente il primo costituisce la zona giorno, composta da ingresso, soggiorno, cucina e servizio igienico, ed il secondo la zona notte, con tre camere e due servizi igienici. Ai locali si accede dal vano scala condominiale. L'unità immobiliare, destinata ad autorimessa, ha una superficie lorda coperta di circa 44 mq. Ed è posta al piano seminterrato. L'immobile è costituito da un locale a cui si accede attraverso una rampa di accesso carrabile con ingresso lungo Via Gentili, o direttamente dal vano scala condominiale. È da precisare che l'immobile è composto da un locale più ampio in quanto il confine con la proprietà adiacente, corrispondente al Sub. 7 della stessa particella, benché esistente, non è materialmente definito.

Situazione urbanistica: sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 1441/C e successive varianti, per lavori di costruzione edificio case a schiera (primo stralcio), presentata il 16/11/1999 con il n. 5750 di protocollo, rilasciata il 03/06/2000 con il n. 2078 di protocollo, agibilità del 21/06/2006 con il n. 3573 di protocollo. Il Certificato di Abitabilità è stato ottenuto attraverso silenzio assenso ai sensi dell'Art. 25, comma 4 del D.P.R. 380/2001 mediante apposita domanda depositata presso il Comune di Caldarola in data 21.06.2006 con Prot. n.3573.

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. 27 del 30.11.2013, l'immobile ricade in zona Zona di completamento con attività di servizio B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 12 N.T.A.

Precisazioni: Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- La proprietà contraddistinta al Sub. 8 è gravata da servitù di passaggio nei confronti dei fondi dominanti individuati dai Sub. 3 e 7 appartenenti ad altra ditta, stipulata il 08/04/ ai nn. 21021/6647 di repertorio, trascritta il 16/04/2004 a Agenzia delle Entrate di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg. Gen. n.6189 e Reg. Part. n.3983. Le parti hanno dichiarato di costituire, senza corrispettivo alcuno, a carico della particella 559/8 del foglio 1 (fondo servente) ed a favore delle particelle 559/3 e 559/7 del foglio 1 (fondo dominante), il diritto di servitù non esclusiva di passaggio pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo, da esercitarsi su porzione di detta particella al fine di consentire al titolare del fondo dominante di raggiungere la corte comune distinta con la particella 559/1 del foglio 1 (ora particella 559/10).

Si sottolinea che, allo stato attuale, l'accesso alle unità immobiliari non è diretto dalla pubblica via, ma è formalmente interdetto in quanto esiste lungo il bordo stradale un reliquato costituito dalla particella 411, intestata a terzi che, molto probabilmente, non è stata volturata al Comune di Caldarola durante le fasi di realizzazione della lottizzazione.

L'immobile ricade nella classe D della certificazione energetica.

A seguito del sopralluogo effettuato post sisma il CTU riferisce quanto segue: Dal sopralluogo effettuato in data 25.01.2017, la condizione generale degli immobili risulta invariata rispetto a quanto evidenziato nell'elaborato peritale del 2014, a meno di alcune lievi e non significative cavillature che si sono manifestate su alcune pareti divisorie interne e sulle pareti del vano scala a seguito dei recenti eventi sismici, ma che non pregiudicano in alcun modo né la valutazione estimativa già agli atti, né tantomeno la stabilità dell'immobile. Tali tracce verranno infatti rimosse in occasione della tinteggiatura delle pareti che, con ogni probabilità, dovrà essere effettuata dal nuovo acquirente.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: €. 43.856,00 (quarantatremilaottocentocinquantasei/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per €. 32.892,00 (euro trentaduemilaottocentonovantadue/00) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

azioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Paoloarella del 29/07/2014 e del CTU Ing. Marco Rughini del 18/12/2014 consultabili sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it, alle quali espressamente si rinvia.

quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili indicati, alla sua situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc. come quanto esposto nella relazione peritale depositata agli atti del fascicolo processuale, in visione del professionista delegato e consultabile sulla piattaforma www.immobiliare.spazioaste.net e sul sito www.talegale.net, e sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Immobili di cui ai LOTTI 1, 6, 7 vengono posti in vendita al prezzo base di:

€ 20,00 (cinquantanovemilasettecentoventi/00) oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 1;

€ 1,00 (ottomilacinquecentocinquantaquattro/00) oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 6;

€ 6,00 (quarantatremilaottocentocinquantasei/00) oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 7.

È ammesso 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 è in vigore 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 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 inammissibile 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 di vendita 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, 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 ferialo precedente a quello fissato per la vendita** presso lo studio del Legale Macerata (MC), alla Via Domenico Rossi n. 30. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre le indicazioni di cui all'ordinanza di delega.

Ogni 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 minorenni, 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 ferialo e non prorogabile.

intestato a "LUCIANO DEL GOBBO" per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato ad "LUCIANO DEL GOBBO" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese (non saranno accettati vaglia postali o assegni postali vidimati 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. 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 ¼);
 - 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 intestato al delegato i cui dati sono di seguito riportati:

LUCIANO DEL GOBBO C/O Cassa di Risparmio di Fermo Spa – Filiale di Via Roma - Macerata

CODICE IBAN: IT17 Q061 5013 400C C032 0100 581

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, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, <http://immobiliare.spazioaste.it>, 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** 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, 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:

- € 2.000,00 (duemila/00) per il lotto 1;
- € 200,00 (duecento/00) per il lotto 6;
- € 1.400,00 (millequattrocento/00) per il lotto 7.

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 "LUCIANO DEL GOBBO" ; 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;
- 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, www.asteimmobili.it, immobiliare.spazioaste.it, www.portaleaste.com e www.tribunale.macerata.giustizia.it

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario Dott. Salvucci Samuele con Studio in Monte San Giusto (MC) tel. 0733.530622.

Macerata, li 17/10/2024.

Il delegato
Dott. Luciano Del Gobbo

