

**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 20.10.2022 con cui il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata Dr. Enrico Pannaggi nella procedura esecutiva **n. 25/2021 R.G.E.I.** ha disposto la vendita dei beni pignorati sottodescritti con delega al sottoscritto delle operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c., la legge 80/05 e ss.mm.ii.,

**COMUNICA**

che il **25 febbraio 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, dell'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., del decr. M.G. 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 urbanistico/catastale sono tratte dalla CTU redatta dall'arch. Fabio Emiliani del 27.7.22 che si richiama espressamente ed è consultabile sui siti indicati in calce.

**LOTTO N. 1 (unico)**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 695.250,00**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in **POLLENZA** via Falcone 13, fraz. C.da Palombarette su:

**A** **NEGOZIO**, superficie commerciale 1.273,55 mq. Porzione di fabbricato avente 2 piani fuori terra di cui 1 terra rialzato oltre a 1 interrato, ad uso attività di commercio di autovetture e uffici. P. terra rialzato: accessibile mediante accessi carrabili e pedonali, ampio locale esposizione autovetture diviso in 2 porzioni con accessi indipendenti, locali uffici, bagni e accesso scale comunicanti con il piano primo con uffici. Altezza interna m 4,20.

Occupato da terzi giusta autorizzazione del Tribunale.

Distinto al catasto fabbricati al **foglio 46 p.lla 740 sub. 3**, cat. **D/8**, rendita € 7.217,49, via Falcone 13, piani T-1°. Coerenze: androne scale b.c.n.c F.16 p. 740 sub 2, corte esterna bcnc F.16 p. 740 sub 8.

**B** **CAPANNONE INDUSTRIALE**, superficie commerciale 1.173,38 mq. Porzione di fabbricato al piano interrato, accessibile mediante accessi carrabili e pedonali. Ampio locale adibito a riparazioni meccaniche di autoveicoli, disimpegnato da compartimentazione REI verso rampa accesso principale dove si trovano locale ufficio e locale deposito ricambi; in attiguità al corpo scale interno ci sono i locali servizi (bagni e spogliatoi). Nella corte esterna vi è zona collaudo automezzi coperta da pensilina metallica. Altezza interna 3,70 m.

Il custode riferisce che il capannone industriale posto al piano interrato è attualmente libero da persone, (chiavi di ingresso in possesso dell'esecutato). Per il locale deposito, il precedente occupante ha riconsegnato le chiavi di ingresso al cespite, ma non ha ancora ultimato l'asporto dei beni.

Distinto al catasto fabbricati al **foglio 46 p.lla 740 sub. 6**, cat. **D/7**, rendita € 4.276,26, via Falcone 13, p. interrato. Coerenze: androne scale b.c.n.c. F.16 p 740 sub 2, corte esterna bcnc sub 8.

**C** **APPARTAMENTO**, superficie commerciale 110,87 mq. Porzione di fabbricato ad uso residenziale ammesso dalle NTA del PRG ad uso esclusivo del titolare e del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti. P. 1°: accessibile mediante accessi carrabili e pedonali, composto da cinque vani e tre accessori diretti; privo di porta in quanto l'immobile risulta allo **stato grezzo**. Altezza interna 348. P. 2°: ufficio con bagno e da ulteriori undici vani, oltre a corridoio e terrazza esterna, tutti allo stato grezzo, ai quali si accede da porta antincendio frontale.

Distinto al catasto fabbricati al **foglio 46 p.lla 740 sub. 4**, cat. **A/3**, consistenza 5,5 vani, superficie 130 mq, rendita € 397,67, via Falcone 13, p. 1°. Coerenze: ufficio sub 3, corte esterna b.c.n.c. sub 8

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

- **ipoteca volontaria**, iscritta il **01.07.2004** ai nn. 10653 R.G., **2747 R.P.**, derivante da mutuo fondiario per atto notaio Chessa del 28.06.04 nn. rep. 184658/19507; rinnovata in data **24.06.2024 RP 984**;
- **ipoteca volontaria**, iscritta il **14.07.2009** ai nn. 11121 R.G., **2407 R.P.**, derivante da mutuo fondiario per atto notaio Chessa Paolo del 10.07.2009 rep nn. 205096/25854;
- **ipoteca giudiziale**, iscritta il **29.03.2011** ai nn. 4569 R.G., **893 R.P.** derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Macerata dell'11.02.2011 rep n. 129;
- **ipoteca giudiziale** iscritta il **29.03.2011** ai nn. 4570 R.G., **894 R.P** derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Macerata dell'11.02.2011 rep. n. 129;
- **pignoramento** immobiliare, **trascritto il 22.02.2021** ai nn. 2486 R.G., **1933 R.P.** derivante da atto dell'UNEP Tribunale di Macerata rep. n. 86.

### ULTERIORI VINCOLI GIURIDICI E LIMITAZIONI DI USO

- **pignoramento**, notificato il 24.03.12 del Tribunale di Macerata rep n. 215/12, trascritto il 07.05.2012 ai nn. 5995 R.G., 4278 R.P. (dichiarato inefficace RGEI 77/12 per mancato deposito istanza di vendita);
- **atto di destinazione** per fini meritevoli di tutela ex art. 2645 ter c.c., stipulato il 9.04.13 a firma notaio Belogi Giuseppe ai nn. rep. 139335/24509, trascritto il 15.04.2013 ai nn. 5546 R.G. / 3797 R.P.

### PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

- Conc. ed. **n. 13/92**, per costruzione edificio commerciale, presentata il 5.2.92 rilasciata il 17.3.1992
- Concessione edilizia **N. 208/94**, per variazioni per modifiche interne e apertura di una finestra, presentata il 23.9.94 prot. n. 208/94, rilasciata il 29.9.94, agibilità del 28.2.95 prot. n. 2/95;
- Conc. ed. **n. 150/98**, per lavori di costruzione edificio in lotto commerciale destinato a ospitare strumentazione di controllo per collaudo auto, presentata il 07.10.1998 prot n. 150;
- Conc. ed. **n. 18/99** per ampliamento ufficio commerciale esistente da destinarsi a collaudo automezzi,
- Concessione edilizia **N. 192/99**, per lavori di costruzione di locale da adibire a collaudo auto in variante, presentata il 17.11.99 prot. n. 192, rilasciata il 18.11.99 prot. n. 192/99, agibilità del 22.11.1999
- **DIA N. 81/05** per lavori di opere interne sistemazione uffici ed esposizione: adeguamento a standard *AlfaRomeo*, presentata 14.6.05 prot. n. 81/05, **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**. Pratica intestata, su mandato del locatore, all'affittuario del ramo di azienda su porzione di edificio: piano interrato per intero, quota piano terra per 750 mq, corte esterna, locale collaudo con annessa tettoia.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera c.c. n. 30 del 30.6.06. zona DC - zone produttive direzionali, terziarie, commerciali, ricettive. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 21 delle N.T.A. - zone produttive direzionali, terziarie, commerciali, ricettive (DC) [1] Le zone produttive (DC) sono destinate all'insediamento o all'ampliamento di edifici o attrezzature per il commercio, carattere direzionale quali negozi al dettaglio e/o all'ingrosso, ipermercati con relativi depositi, rimesse, edifici per attrezzature di natura ricreativa culturali e sociali, uffici, mostre, ristoranti e per lo spettacolo. È altresì ammessa la realizzazione di spacci aziendali, show room, mostre di prodotti e simili, nel qual caso è consentita la connessa destinazione di tipo produttivo a condizione che risulti di tipo non "molesto" e rispetti integralmente le vigenti norme sull'inquinamento con particolare riferimento a quello acustico. È inoltre ammessa, ai piani superiori, la realizzazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti. [2] In tali zone il piano si attua mediante intervento diretto, a condizione che il progetto preveda il reperimento all'interno del lotto di proprietà della necessaria superficie destinata a soddisfare gli standard a parcheggio ed a verde stabiliti dalla normativa vigente e dalle specifiche disposizioni delle presenti NTA per edifici a destinazione commerciale, fatta salva la possibilità di reperimento di tali standard nelle zone circostanti anche su aree non di proprietà purché il tutto venga disciplinato mediante specifico atto pubblico, e uno studio della viabilità di accesso all'insediamento, applicando i seguenti indici: a) Indice di densità fondiaria  $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$  b) Altezza massima  $H_{\text{max}} = 12,00 \text{ ml}$  c) Distanza minima da confini  $D_c = 5,00 \text{ ml}$  d) Distanza minima da strade  $D_s = 7,50 \text{ ml}$  e) Distanza minima dai fabbricati  $D_f = 10,00 \text{ ml}$

### DIFFORMITÀ EDILIZIE.

Diversa distribuzione di ambienti interni e aperture di finestre nei prospetti dell'immobile (fg.46 p.lla740 sub3 PT) rispetto ad elaborati tecnici presenti nella pratica edilizia Conc. Ed. n.13/92 del 17.3.92 e s.m.i. presentata all'U.T.C. del Comune (art. 37 del D.P.R. 6.6.01, n. 380).

**Difformità regolarizzabile** mediante SCIA in sanatoria. Costi: sanzione amministrativa: € 516,00 oneri tecnici: € 1.200,00 diritti di segreteria: € 50,00

### DIFFORMITÀ CATASTALI.

Diversa distribuzione di ambienti interni dell'immobile (sub3 Pt-P1) rispetto alla planimetria.

**Difformità regolarizzabile** con nuova presentazione di planimetria catastale con procedura DOCFA. Costi: € 500,00. Tempi: 1 mese. Situazione riferita solamente a ambienti interni.

\*\*\*\*\*

### MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Detti beni, sopra descritti, vengono posti in vendita in lotto unico al sopraindicato **prezzo 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. co. 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.
- 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;
- **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 dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.
- Le offerte, **in bollo**, (reperibili anche nel sito [www.tribunalemacerata.com](http://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 se coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in comunione legale a cui va allegata copia di valido documento d'identità e del codice 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 va allegata recente visura camerale da cui risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione, nonché copia 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 a pena di inammissibilità da tutti i soggetti** a favore di cui dovrà essere trasferito il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza esso verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.
- 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: "*PROCEDURA ESECUTIVA IMM 25/2021*", 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.astetelematiche.it**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.
- Nella pagina web 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 conto corrente della procedura c/o Monte dei Paschi di Siena intestato a "*PROCEDURA ESECUTIVA IMM. 25/2021*", **CODICE IBAN : IT51C010301340000001827742**
- **ASSISTENZA:** *per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) oppure contattare il call-center al n. 0586.20141 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.*

#### APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- L'apertura delle buste avverrà il giorno **25 febbraio 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 € 5.000,00 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 qualora tra i creditori ci sia un istituto di credito fondiario, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario 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 (unitamente ad ordinanza di delega e perizia) sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it>; sui siti internet: [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it) ; [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da [astalegale.net](http://www.astalegale.net) . 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, Monsano (An) Via Cassolo 35, Tel. 0731.60914 - 605180 - 605542, Mail per richiesta visite: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it), Portale aste: [www.astemarche.it](http://www.astemarche.it)

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

Macerata, lì 22 ottobre 2024

***Avv. Andrea Giuliodori***