

TRIBUNALE DI MACERATA
Ufficio esecuzioni immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
DELEGATA ALLA DOTT.SSA MANUELA DIGNANI RAG. COMMERCIALISTA

La sottoscritta Rag. Comm. MANUELA DIGNANI con studio in Macerata in Via Trento 39/D, 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 23/11/2023 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **25/22 R.G.E.I. TRIBUNALE DI MACERATA** (promosso da CERVED CREDIT MANAGEMENT SRL) e sono state delegate al sottoscritto professionista 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 **10 dicembre 2024 alle ore 10:20** con postazione presso l'unità locale della ES.IM. Soc. Coop. in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, procederà al **secondo** esperimento di **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** ed all'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la modalità di seguito descritte, e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega, dei seguenti beni immobili

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà di laboratorio (centro estetico) sito nel Comune di Corridonia (MC) in Viale dell'Industria n. 233, il tutto distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- **foglio 15 particella 465 sub 36 categoria C/3 Laboratori per arti e mestieri - classe 3 - zona censuaria 1 - consistenza 56 mq - rendita 156,18 € - dati di superficie 70 mq - piano 1.**

Laboratorio al primo piano di palazzina condominiale. Con una superficie commerciale di circa 80 mq è composto da ingresso/area commerciale, quattro cabine estetiche di cui una dotata di doccia, un bagno e un terrazzo comune ai sub 37 e 38.

Situazione urbanistica.

Risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione a costruire n. 2 Pratica 1285 rilasciata dal Comune di Corridonia in data 8 ottobre 1980 a seguito della domanda assunta al protocollo al n. 3550 del 15/04/1980 per la costruzione di opificio;
- Concessione a costruire n. 34 Pratica n. 1285 del 29/11/1980 rilasciata dal Sindaco del Comune di Corridonia a seguito della domanda assunta al protocollo al n. 9473 del 16/10/1980;
- Concessione a costruire n. 734 Pratica n. 1285 del 29/10/1984 rilasciata dal Sindaco del Comune di Corridonia a seguito della domanda assunta al protocollo al n. 7219 del 25/05/1984;
- Autorizzazione n. 633 Pratica n. 1285 del 03/12/1990 il sindaco del Comune di Corridonia, a seguito della domanda assunta al protocollo al n. 7219 del 25/05/1984 per "apportare varianti interne, limitatamente al settore destro dell'edificio, senza modifica delle destinazioni d'uso" autorizzava ad effettuare gli interventi di cui al progetto presentato;
- Concessione a costruire n. 513 Pratica n. 1285 del 23/01/1991 rilasciata dal Sindaco del Comune di Corridonia a seguito della domanda assunta al protocollo al n. 16025 del 04/12/1990 per "il rinnovo della concessione edilizia n. 734 del 29/10/1984 per completamento lavori interni al fabbricato artigianale sito in via dell'industria 241" con progetto di variante ed ampliamento;
- In data 16 gennaio 1985 veniva depositato il certificato di collaudo delle opere in cemento armato presso il Servizio decentrato OOPP e difesa del suolo di Macerata per la costruzione dell'edificio artigianale; in data 16 febbraio 1990 il sindaco del Comune di Corridonia vista la realizzazione dell'edificio in conformità del progetto approvato di cui al permesso di costruzione n. 34 rilasciato in data 29/11/1980 autorizzava l'agibilità per il laboratorio al I piano sub 36 e in data 02 marzo autorizzava l'agibilità dei locali componenti il fabbricato a seguito di ultima concessione di variante n. 513 del 23/01/1991 pratica n. 1285;
- Concessione edilizia n. 827 Pratica n. 1285 del 31/03/1993 rilasciata dal Sindaco del Comune di Corridonia per il mutamento di destinazione con opere porzione I piano per la realizzazione di un Ufficio Direzionale (con prescrizione particolare per realizzazione di una sola abitazione a servizio dell'attività artigiana) a seguito della domanda assunta al protocollo al n. 14344 del 26/10/1992 con cui si chiedeva "di eseguire lavori di mutamento di destinazione con opere su porzione del primo piano per la realizzazione di due abitazioni ed un ufficio direzionale sul fabbricato sito in via dell'industria". La comunicazione inoltrata in data 26/03/1993 Protocollo n. 4704 era relativa alla realizzazione del solo Ufficio Direzionale con rinuncia alla realizzazione delle abitazioni.
- Denuncia di inizio attività prot. n. 7468 del 08/03/2006 la proprietaria dell'unità immobiliare distinta al NCEU al foglio 15 mappale 465 sub 36 ed affittuaria (in possesso della dichiarazione di assenso della proprietà) dell'unità immobiliare distinta al NCEU al foglio 15 (erroneamente 1) mappale 465 sub 81 comunica al SUE del Comune di Corridonia l'inizio dell'attività edilizia per la "realizzazione di una apertura nel muro divisorio interno e di divisori in cartongesso nell'unità in affitto, mantenendo inalterate destinazione d'uso, assetto preesistente ed impianti, e non comportando modifiche dell'immobile". Come precedenti provvedimenti concernenti l'immobile si fa riferimento alla Concessione n. 513/91 e alla Concessione/autorizzazione edilizie in sanatoria n. 1266 del 18/12/2002 (non risulta presente all'interno

dell'archivio del Comune di Corridonia). Negli elaborati grafici allegati alla denuncia di attività lo stato di fatto presenta una divisione degli ambienti differente rispetto ai precedenti stati approvati e alla disposizione dei tramezzi rilevata durante il sopralluogo effettuato dalla scrivente. Alla data dello stesso sopralluogo le due unità immobiliari sub 36 e sub 81 non erano collegate tra di loro.

- Certificato collaudo DIA prot. n. 11887 del 20/04/2006 certificava allo sportello unico dell'edilizia del Comune di Corridonia che gli interventi edilizi indicati nella DIA protocollo 7468 (posizione edificio n. 1285 progressivo pratica n. 1547/2006) e nella relazione allegata "erano stati ultimati in data 20/04/2006 conformemente al progetto presentato senza modificazioni del classamento e quindi senza presentazione di variazione catastale".

- Autorizzazione Unica Ambientale n. 8/2018 del 16/05/2018 pratica edilizia n. 1285 rilasciata per l'esercizio dell'attività di centro estetico, dal Responsabile del SUAP del Comune di Corridonia vista l'istanza acquisita agli atti del Comune in data 16/09/2017 prot. N. 23.561 "finalizzata all'ottenimento allo scarico in pubblica fognatura delle acque reflue domestiche assimilate provenienti dall'insediamento produttivo destinato all'attività di centro estetico sito in via dell'industria n. 233", il parere autorizzatorio con prescrizioni dell'APM di Macerata, prot. n. 59/AUA/COR/DOM_ASS del 06/03/2018 e la determinazione dirigenziale del Settore Territorio e Ambiente della Provincia di Macerata n. 155 del 11/04/2018. L'autorizzazione con durata pari a quindici anni a decorrere dal rilascio ed è rinnovabile alle condizioni di cui all'art. 5 del DPR 59/2013.

Secondo il PRG - piano regolatore generale adottato, le unità immobiliari sono in ZONA INDUSTRIALE NORD (elaborato 21.e bis) zona per attrezzature produttive – area edificabile (a prevalenza terziaria) DB art. 19 (DB3 ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE TERZIARIA sottoposte all'articoli 19.6 delle NTA).

Conformità.

Non corrispondente all'ultima Planimetria in atti depositata presso l'Agenzia del Territorio di Macerata del 05/10/1990.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Nella planimetria catastale non è riportata la divisione del laboratorio (centro estetico) realizzata attraverso divisori per la maggior parte in laterizio (h 2,23) riscontrata durante il sopralluogo. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria catastale tramite Docfa. Costi di regolarizzazione catastale valutati insieme alla pratica di regolarizzazione edilizia.

- Lo stato dei luoghi non è rispondente ai titoli abilitativi e autorizzativi visionati presso il Comune di Corridonia. La comparazione dei progetti depositati, rispetto l'attuale stato dei luoghi ha permesso di accertare l'esistenza di discordanze che riguardano nello specifico:

- Parziale difformità rispetto allo stato approvato per la divisione dei locali con diversa disposizione di alcuni tramezzi;

- Realizzazione di ascensore con sbarco su terrazzo fg 15 part 465 sub 41 piano 1 - B.C.N.C. Al SUB 36-37-38.

Le parziali difformità sono regolarizzabili tramite pratica edilizia in sanatoria con sanzione per l'esecuzione di opere in assenza di titolo. Per la regolarizzazione edilizia e catastale delle parziali difformità si potrà procedere con unica pratica i cui costi per competenze professionali per la valutazione dell'intervento edilizio, corrispondenza alle normative urbanistiche e edilizie vigenti, definizione grafica degli abusi, pratiche comunali e catastali ammontano a circa 4.000,00 €. Si è prevista una sanzione di 1000 €. Totale costi regolarizzazione edilizia: € 5.000,00.

Per poter valutare la possibilità di regolarizzazione della realizzazione dell'ascensore occorrerà verificarne la corrispondenza alla normativa vigente, analizzare gli interventi necessari e valutarne i vantaggi della rimessa in pristino dell'ascensore rispetto alla eliminazione dello stesso. I costi per gli interventi e la progettazione sono strettamente collegati a variabili normative, economiche e progettuali non quantificabili in sede di perizia estimativa.

Precisazioni.

Ricorre la seguente trascrizione non cancellabile con il decreto di trasferimento: TRASCRIZIONE del 09/09/2021 - Registro Particolare 10379 Registro Generale 13271 Notaio dott. CARINELLI GABRIELE Repertorio 3583/2827 del 08/09/2021 è stato registrato PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA avente ad oggetto la quota dell'intero di proprietà dell'immobile sottoposto a pignoramento. Il custode, con propria relazione del 18/01/2024 in proposito osserva che "lo stesso risulta essere stato trascritto in data posteriore -09.09.2021- alle iscrizioni delle ipoteche in favore del Creditore precedente, eseguite rispettivamente in data 29.06.2009 reg. gen. 10239 / reg. art. 2190 – 04.08.2011 reg. gen. 11810 / reg. part. 2233 e 04.08.2011 reg. gen. 11811 / reg. part. 2234. Dunque, il Creditore precedente avrà diritto di far vendere l'immobile come libero e la procedura potrà seguire il suo corso in forza del disposto di cui all'art. 2808 c.c.".

Sussiste la servitù di passaggio pedonale: TRASCRIZIONE CONTROLLO del 04/02/1994 Registro Particolare 942 Registro Generale 1100 Pubblico ufficiale Notaio GIUSEPPE BELOGI Repertorio 98312/9270 del 31/01/1994 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO. Servitù di passaggio pedonale lungo una striscia del terrazzo sub 41, in adiacenza al parapetto esterno, al fine di accedere all'altro terrazzo contraddistinto dalla particella 465 sub 61 attraverso il cancello che separa i terrazzi stessi.

L'immobile risulta libero.

L'immobile ricade nella classe energetica F secondo la normativa vigente.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 54.000,00 (euro cinquantaquattromila/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 40.500,00 (euro quarantamilacinquecento/00) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei beni sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Paola Lorusso del 14/09/2023, consultabile sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it alla quale espressamente si rinvia.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili sopraindicati, alla sua situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc. si richiama quanto esposto nella relazione peritale depositata agli atti del fascicolo processuale, in visione

presso il professionista delegato e consultabile sulla piattaforma www.astetelematiche.it e sul sito www.astalegale.net, e sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili sopra descritti vengono posti in vendita al **prezzo base di €. 54.000,00 (euro cinquantaquattromila/00)** oltre iva e/o imposta di registro per il **lotto unico**.
- E' legittimato a presentare offerte di acquisto e a partecipare alla vendita senza incanto ogni interessato, fatta eccezione per il debitore, per l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento e per i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 del codice civile. Le offerte di acquisto possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale, nel qual caso all'offerta deve essere allegata la procura originale. Qualora l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persone da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato conferito mediante procura notarile avente data anteriore a quella dell'asta (art. 583 c.p.c.).
- Le offerte di acquisto sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sotto indicato ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza ovvero se non accompagnate dalla cauzione nella misura e con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;
- Gli interessati all'acquisto possono presentare offerte irrevocabili di acquisto a: A) in forma cartacea o B) telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta.

A) MODALITÀ 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 feriale precedente a quello fissato per la vendita** presso lo studio del delegato in Macerata in Via Trento 39/D. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre le indicazioni di cui all'ordinanza di delega.
- L'offerta, una per ogni lotto, dovrà contenere:
 - Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c.), fotocopia di un documento di identità valido, visura camerale in caso di ditta. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di partecipazione di cittadino di altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il Certificato di Cittadinanza ed eventualmente Permesso o Carta di Soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; l'offerente dovrà altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza, queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria;
 - Il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta, a pena di inammissibilità dell'offerta;
 - Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine dovrà essere al massimo di novanta giorni dall'aggiudicazione; in caso di indicazione di termine maggiore, o in caso di mancanza di indicazione, esso sarà di novanta giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile.
 - L'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti.
 - L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.
- All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inammissibilità della stessa, un assegno circolare non trasferibile intestato a "MANUELA DIGNANI" per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato ad "MANUELA DIGNANI" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese (non saranno accettati vaglia postali e 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) MODALITÀ 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.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 della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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

L'offerta deve contenere:

- per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, recapito telefonico dell'offerente e in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identità e del tesserino di codice fiscale ed eventuale procura conferita ad un avvocato. In caso di dichiarazione formulata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del giudice tutelare;
- per le persone giuridiche: nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita iva o il codice fiscale, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali.
- In caso di partecipazione di cittadino di un altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.
- Gli offerenti dovranno, anche a mezzo di procuratore speciale, altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Macerata o eleggere domicilio in Macerata, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso ufficio.
- La dichiarazione di aver letto la relazione di stima, compreso gli allegati, e di averne compreso il contenuto e inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale.
- L'offerta, inoltre, dovrà contenere:
 - a) l'indicazione del prezzo che si intende offrire per ciascun lotto di interesse (che a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$);
 - b) la data della vendita e il numero della procedura a cui si riferisce;
 - c) l'indicazione circa il tempo (che in mancanza di indicazione di un termine più lungo fissato da parte dell'offerente, **non potrà essere superiore a 90 giorni dalla aggiudicazione**, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile) e le modalità di pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
 - d) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

Dovrà essere versata a titolo di spese e cauzione a garanzia dell'offerta una somma non inferiore al 30% del prezzo offerto mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione e spese", da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste. Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato. Si suggerisce precauzionalmente un termine non inferiore a 5 giorni.

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

TRIBUNALE MACERATA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 25/2022 C/O BdM Banca Spa

CODICE IBAN IT47R054241340000001000382

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, www.astetelematiche.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, il portale 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.astetelematiche.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 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, il portale 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 contattare il call-center al numero verde 848582031 oppure al numero telefonico 0586/20141, dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 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 unico**.

Tra una offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di **DUE MINUTI**. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti davanti al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale stesso ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di DUE MINUTI dall'ultima offerta, senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

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

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

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

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

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

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

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

Il professionista delegato provvederà, altresì, alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere: le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono; le generalità di tutti gli utenti connessi e degli offerenti presenti; la descrizione delle attività svolte; la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

L'offerta è inefficace:

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

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA:

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

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

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

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

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

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

In caso di fondiario:

ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.lgs. N. 385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario del quale l'immobile pignorato costituisce garanzia purché entro 15

giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese, e che l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzi detta, potrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.lgs. n. 385/93, entro il termine di 90 giorni dall'incanto, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15%, al delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "MANUELA DIGNANI"; 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, www.astetelematiche.it, www.portaleaste.com e www.tribunale.macerata.giustizia.it

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario Avv. Irene Macellari, Via San Marone n. 9, Civitanova Marche (MC), 3483932365, avvirenemacellari@gmail.com.

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

Macerata, 09/10/2024.

Il Delegato
Dott.ssa  Manuela Dignani