

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

§§§§§

Il sottoscritto **Dr. Alessandro Benigni**, con studio in Macerata, Via Marche n° 18 (Tel./fax 0733.239404; mail: alessandro.benigni@maceratacommercialisti.it; pec: alessandro.benigni@odcec.mc.legalmail.it)

VISTA

l'ordinanza emanata il 06.06.2024 con cui il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata Dr. Enrico Pannaggi nella procedura esecutiva immobiliare **n. 97/2022 R.G.E.I.** promossa da Cerved Credit Management Spa ha disposto la vendita dei beni pignorati sottodescritti delegando il sottoscritto alle operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571, 576, 591bis cpc, la L. 80/05 e ss. mm. ii.,

COMUNICA

che il **18 marzo 2025 alle ore 10:00** presso il suo studio in Macerata, Via Marche 18, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al Decr. Min. Giust. n. 32/15.

In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto sui beni sottoelencati le cui indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU geom. Paola Passeri del 29.02.2024 che si richiama espressamente ed è consultabile sui siti internet indicati in calce al presente avviso

LOTTO N. 1

PREZZO BASE D'ASTA: € 90.136,68

Diritti di **piena proprietà** in **Civitanova Marche (MC)**, Via F.lli Bandiera 167, su **APPARTAMENTO**, al piano 3° di edificio di 6 piani, costruito nel 1968, ristrutturato nel 2004. Superficie commerciale mq. 112,65, altezza m 2,95. Composto da: soggiorno, disimpegno, bagno, tre camere, ripostiglio e 2 balconi. Riscaldamento autonomo. Avvolgibili rotti, solette balconi ammalorate, muffa e distaccamento di intonaco nei soffitti dovute ad infiltrazioni d'acqua. Classe energetica F. Libero.

Distinto al catasto fabbricati al **foglio 10, particella 896 sub. 11**, sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 109 mq, rendita € 438,99, Via F.lli Bandiera 167, piano: 3. Coerenze: Est: Parti ad uso comune e f.gl 10 - p.lla 896 - sub 12

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. 387/1968, per lavori di Costruzione di un edificio d'abitazione, presentata il 17/02/1968 con il n. Prot. 3789, rilasciata il 01.07.1968
- Concessione per esecuzione lavori edili N. 25004, per lavori di completamento dei lavori di costruzione di fabbricato, presentata il 08.09.1999 Prot 25004, prat. 387/1968, rilasciata il 28.01.2000 Prot 25004
- Denuncia Inizio Attività N. Undia 324/03 per lavori di completamento dei lavori di rifinitura, presentata il 08.07.2003 Prot 26042 rilasciata il 08.07.2003 Prot 26042, agibilità del 15.02.2005 prot. n. 19.
- Permesso di Costruire N. n. 20 del 21.02.2005, per lavori di Cambio di intestazione e scissione del fabbricato, presentata il 08.10.2004 Prot. n. 40026, rilasciata il 11.03.2005 prot. 20. Il titolo è riferito solamente a Volturazione precedente atto autorizzativo del 28.01.2000.
- Permesso di costruire in sanatoria n. 9 del 14.3.12 per ampliamento aumento di altezza e trasformazione sottotetto in abitazione, presentata il 18.12.04 prot. n. 52153 rilasciata il 20.03.12 prot. n. 9 del 14.03.12
- Segnalazione certificata inizio attività n. 198/12 per realizzazione pavimentazione interna, rivestimento bagni e wc, posa in opera di infissi interni, presentata il 11.06.12, rilasciata il 12.06.12 prot 28265

PRG - in forza di delibera CC n. 23 del 07.05.08, l'immobile ricade in Zona B 2.12 - R3 - zona totalmente o parzialmente edificata diversa dalla zona A, sottosistema città in aggiunta. N.T.A. ed indici: Art. 4.2.1.6.

DIFFORMITÀ EDILIZIE

Diversa distribuzione degli spazi interni, variazione di altezza che rientra nelle tolleranze costruttive (DPR 380/2001). Regularizzabili mediante Cila in sanatoria. Costi: sanzioni € 1.000,00, spese tecniche € 1.000,00, diritti segreteria € 50,00. Tempi necessari 30 giorni

DIFFORMITÀ CATASTALI

Regularizzabili con variazione catastale. Costi: diritti € 50,00, spese tecniche € 650,00. Tempi 30 giorni.

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

- **ipoteca** volontaria iscritta il **02.05.2006 ai nn. RP 2049 - RG 7942**, a favore di Banca delle Marche spa, derivante da concessione a garanzia di mutuo atto del 28.04.2006 notaio Moretti Antonio rep nn. 78370/11337. Importo ipoteca € 608.000,00, capitale € 304.000,00.
- **ipoteca** volontaria iscritta il **10.12.2008 ai nn. RP 4460 - RG 18981**, a favore di Banca delle Marche spa, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del 05.12.2008 notaio Sanangelantoni Sergio rep. nn. 16935/6691. Importo ipoteca € 216.000,00, capitale € 108.000,00.
- **pignoramento** immobiliare trascritto il **07.06.2022 ai n° RP 6482 - RG 8802** derivante da atto dell'Unep del Tribunale di Macerata del 09.05.2022 a favore di Purple Spv Srl.

LOTTO N. 2

PREZZO BASE D'ASTA: € 97.664,32

Diritti di **piena proprietà** in **Civitanova Marche (MC)**, Via F.lli Bandiera 167, su **APPARTAMENTO**, al piano 3° di edificio di 6 piani, costruito nel '68, ristrutturato nel 2004. Superficie commerciale m² 116,70, altezza m 2,95. Composto da: soggiorno, ingresso, disimpegno, bagno, 3 camere, ripostiglio, 4 balconi. Riscaldamento autonomo. Avvolgibili rotti, solette balconi ammalorate. Classe energetica G. Libero Distinto al catasto fabbricati al **foglio 10, particella 896 sub. 12**, sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 113 mq, rendita € 482,99, Via F.lli Bandiera 167, piano: 3. Coerenze: Est: Parti ad uso comune e f.gl 10 - p.lla 896 - sub 11.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. 387/1968, per lavori di Costruzione di un edificio d'abitazione, presentata il 17/02/1968 con il n. Prot. 3789, rilasciata il 01.07.1968
 - Concessione per esecuzione lavori edili N. 25004, per lavori di completamento dei lavori di costruzione di fabbricato, presentata il 08.09.1999 Prot 25004, prat. 387/1968, rilasciata il 28.01.2000 Prot 25004
 - Denuncia Inizio Attività N. Undia 324/03 per lavori di completamento dei lavori di rifinitura, presentata il 08.07.2003 Prot 26042 rilasciata il 08.07.2003 Prot 26042, agibilità del 15.02.2005 prot. n. 19.
 - Permesso di Costruire N. n. 20 del 21.02.2005, per lavori di Cambio di intestazione e scissione del fabbricato, presentata il 08.10.2004 Prot. n. 40026, rilasciata il 11.03.2005 prot. 20. Il titolo è riferito solamente a Volturazione precedente atto autorizzativo del 28.01.2000.
 - Permesso di costruire in sanatoria n. 9 del 14.3.12 per ampliamento aumento di altezza e trasformazione sottotetto in abitazione, presentata il 18.12.04 prot. n. 52153 rilasciata il 20.03.12 prot. n. 9 del 14.03.12
 - Segnalazione certificata inizio attività n. 198/12 per realizzazione pavimentazione interna, rivestimento bagni e wc, posa in opera di infissi interni, presentata il 11.06.12, rilasciata il 12.06.12 prot 28265
- PRG - in forza di delibera CC n. 23 del 07.05.08, l'immobile ricade in Zona B 2.12 - R3 - zona totalmente o parzialmente edificata diversa dalla zona A, sottosistema città in aggiunta. N.T.A. ed indici: Art. 4.2.1.6.

DIFFORMITÀ EDILIZIE

Diversa distribuzione degli spazi interni, variazione di altezza che rientra nelle tolleranze costruttive (DPR 380/2001). Regularizzabili mediante Cila in sanatoria. Costi: sanzioni € 1.000,00, spese tecniche € 1.000,00, diritti segreteria € 50,00. Tempi necessari 30 giorni

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

- **ipoteca** volontaria iscritta il **02.05.2006 ai nn. RP 2049 - RG 7942**, a favore di Banca delle Marche spa, derivante da concessione a garanzia di mutuo atto del 28.04.2006 notaio Moretti Antonio rep nn. 78370/11337. Importo ipoteca € 608.000,00, capitale € 304.000,00.

- **ipoteca volontaria iscritta il 10.12.2008 ai nn. RP 4460 - RG 18981**, a favore di Banca delle Marche spa, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del 05.12.2008 notaio Sanangelantoni Sergio rep. nn. 16935/6691. Importo ipoteca € 216.000,00, capitale € 108.000,00.
- **ipoteca giudiziale iscritta il 22.09.2017 ai nn. RP 1442 - RG 10776**, a favore di Coletta Pasquale, derivante da decreto ingiuntivo del 03.10.2013 del Tribunale di Macerata rep. nn. 1891/2013. Importo ipoteca: 30000,00. Importo capitale: 19790,00.
- **pignoramento immobiliare trascritto il 12.05.2022 ai nn. RP 5326 - RG 7286** derivante da atto dell'Unep del Tribunale di Macerata dell'11.03.2022, rep. 681. Detto pignoramento è stato dichiarato inefficace ex art. 497 cpc dal Tribunale di Macerata con provvedimento del 07.07.2022 di estinzione del procedimento N. R.G. 63/2022 per mancato deposito dell'istanza di vendita.
- **pignoramento immobiliare trascritto il 07.06.2022 ai n° RP 6482 - RG 8802** derivante da atto dell'Unep del Tribunale di Macerata del 09.05.2022 a favore di Purple Spv Srl.

LOTTO N. 3

PREZZO BASE D'ASTA: € 181.804,89

Diritti di **piena proprietà** in **Civitanova Marche (MC)**, Via F.lli Bandiera 167, su **APPARTAMENTO**, al piano 4° di edificio di 6 piani, costruito nel 1968, ristrutturato nel 2004. Superficie commerciale mq 178,95, altezza da m 1,95 a m 2,45. Composto da: soggiorno, disimpegno, ingresso, bagno, tre camere, 2 wc e terrazzo. Riscaldamento autonomo. Segni di infiltrazioni d'acqua. Nel terrazzo struttura in legno di circa 3,75 per 6,40 m con altezza media di 2.90 per la parte tamponata anche lateralmente; copertura estesa al balcone. Al P.S.1: **ripostiglio** con altezza di m 2.40 di circa 13 mq. Classe energetica F. Libero. Distinto al catasto fabbricati al **foglio 10, particella 896 sub. 19**, sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 482,99, Via F.lli Bandiera 167, piani: S1-4.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. 387/1968, per lavori di Costruzione di un edificio d'abitazione, presentata il 17.02.1968 con il n. Prot. 3789, rilasciata il 01.07.1968
 - Concessione per esecuzione lavori edili N. 25004, per lavori di completamento dei lavori di costruzione di fabbricato, presentata il 08.09.1999 Prot 25004, prat. 387/1968, rilasciata il 28.01.2000 Prot 25004
 - Permesso di Costruire N. n. 20 del 21.02.2005, per lavori di Cambio di intestazione e scissione del fabbricato, presentata il 08.10.2004 Prot. n. 40026, rilasciata il 11.03.2005 prot. 20. Il titolo è riferito solamente a volturazione precedente atto autorizzativo del 28.01.2000.
 - Permesso di costruire in sanatoria n. 9 del 14.3.12 per ampliamento aumento di altezza e trasformazione sottotetto in abitazione, presentata il 18.12.04 prot. n. 52153 rilasciata il 20.03.12 prot. n. 9 del 14.03.12
 - Segnalazione certificata inizio attività n. 198/12 per realizzazione pavimentazione interna, rivestimento bagni e wc, posa in opera di infissi interni, presentata il 11.06.12, rilasciata il 12.06.12 prot 28265
- PRG - in forza di delibera CC n. 23 del 07.05.08, l'immobile ricade in Zona B 2.12 - R3 - zona totalmente o parzialmente edificata diversa dalla zona A, sottosistema città in aggiunta. N.T.A. ed indici: Art. 4.2.1.6.

DIFFORMITÀ EDILIZIE

Diversa distribuzione degli spazi interni al piano 4°, costruzione di tettoia sul terrazzo (DPR 380/2001) Regularizzabili mediante Cila in sanatoria per la diversa distribuzione interna. Per quanto riguarda la tettoia sul terrazzo si consiglia la messa in pristino, demolendo l'abuso. Costi: sanzioni € 1.516,00, spese tecniche € 2.000,00, messa in pristino € 3.500,00, diritti segreteria € 150,00. Tempi 30 giorni.

DIFFORMITÀ CATASTALI

Diversa distribuzione spazi interni, indicazione altezze diverse da quelle autorizzate. Regularizzabili mediante variazione catastale. Costi: diritti € 50,00, spese tecniche € 650,00, Tempi 30 giorni.

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

- **ipoteca volontaria iscritta il 02.05.2006 ai nn. RP 2049 - RG 7942**, a favore di Banca delle Marche spa, derivante da concessione a garanzia di mutuo atto del 28.04.2006 notaio Moretti Antonio rep nn. 78370/11337. Importo ipoteca € 608.000,00, capitale € 304.000,00.

- **ipoteca** volontaria **iscritta il 10.12.2008 ai nn. RP 4460 - RG 18981**, a favore di Banca delle Marche spa, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del 05.12.2008 notaio Sanangelantoni Sergio rep. nn. 16935/6691. Importo ipoteca € 216.000,00, capitale € 108.000,00.
- **ipoteca** conc. ammin. riscoss. **iscritta il 18.04.2019 ai nn. RP 605 - RG 5039**, a favore di Agenzia Entrate Riscossione rep nn. 3313/11719. Importo ipoteca: € 62.631,28, capitale € 31.315,64.
- **pignoramento** immobiliare **trascritto il 07.06.2022 ai n° RP 6482 - RG 8802** derivante da atto dell'Unep del Tribunale di Macerata del 09.05.2022 a favore di Purple Spv Srl.

§§§§§

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

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

- È legittimato a presentare offerta di acquisto e partecipare alla vendita qualunque interessato fatta eccezione per il debitore, per l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento e per 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. c.p.c. Il procuratore legale 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 (art. 583 c.p.c.).
- 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'avviso di vendita
 - non accompagnate dal pagamento della cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.
- 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 quota uguali per ciascun offerente
- Gli interessati possono presentare offerta irrevocabile di acquisto in base alla modalità scelta:
a) in forma cartacea b) in forma 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 ferialo precedente la vendita, in busta chiusa e sigillata presso lo studio del sottoscritto.** 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**, reperibili anche nel sito internet www.tribunalemacerata.com, dovranno contenere:
 - **se persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale in caso sia coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in regime di comunione legale a cui vanno allegate le copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
 - 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;
 - 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;

- **se persona giuridica:** dati identificativi, 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 in udienza, con copia di valido documento di identità del o dei rappresentanti legali;
 - se cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventuale 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, catastale ed urbanistico dell'immobile.
- **L'offerta, inoltre, dovrà contenere:**
 - **numero** della **procedura esecutiva**, del **lotto**, dati identificativi del bene per cui l'offerta è presentata
 - l'indicazione del **prezzo offerto** (che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$, a pena d'inammissibilità dell'offerta) nonché il **termine di pagamento** del prezzo medesimo, degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non potrà essere superiore a giorni 90** dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione o di indicazione di termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni),
 - l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti,
 - Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a: "Benigni Alessandro *Esec. Imm. R.G.E. 97/2022*" di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché un **assegno circolare** non trasferibile, parimenti intestato come il precedente, 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 <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*" è disponibile il **Manuale utente** per la presentazione dell'offerta telematica messo a disposizione dal Ministero Giustizia contenente indicazioni per la sua compilazione e per l'invio
- 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 d'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. LE OFFERTE PRESENTATE SONO IRREVOCABILI.
- 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.

- Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta sono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
- Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- Nell'offerta devono essere indicati:
 - **se persona fisica** – cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale in caso sia coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in regime di comunione legale a cui vanno allegati le copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
 - 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;
 - 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;
 - **se persona giuridica**: dati identificativi, 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 in udienza, con copia di valido documento di identità del o dei rappresentanti legali;
 - se cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventuale 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 catastale ed urbanistico dell'immobile.
- **L'offerta, inoltre, dovrà contenere:**
 - **numero** della **procedura esecutiva**, del **lotto**, dati identificativi del bene per cui l'offerta è presentata
 - l'indicazione del **prezzo offerto** (che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$, a pena d'inammissibilità dell'offerta) nonché il **termine di pagamento** del prezzo medesimo, degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non potrà essere superiore a giorni 90** dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione o di indicazione di termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni),
 - l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti,
- 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 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 (attualmente **€ 16,00**). Il mancato accredito sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Si precisa che il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo.
- **Copia della contabile** del versamento deve essere **allegata alla busta** telematica contenente l'offerta.
- Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente della procedura i cui dati sono di seguito riportati: c/c n. 3083-004319142 c/o BPER Banca spa, filiale 13401 di Macerata, intestato a "*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 97/2022*"; IBAN: **IT56W0538713401000004319142**
- **ASSISTENZA:** per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo **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 **18 marzo 2025, a partire dalle ore 10:00**, presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Via Marche n. 18
- Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di luogo e di tempo in cui le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.
- Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo pec per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali d'accesso al portale www.astetelematiche.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
- Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.
- Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.
- 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 Marche 18.
- **Coloro che hanno formulato l'offerta con 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 e nell'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, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti e agli interessati registrati per assistere alle operazioni, indicando il nuovo orario previsto.
- In sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina 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 un quarto, si potrà far 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 ai sensi dell'art. 588 cpc.
- Si precisa che **anche nel 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, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di 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.

- 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 (le comunicazioni avverranno tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).
- Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due (2) minuti (**offerte minime in aumento** di € 1.000,00 per lotto). Il bene sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a sua cura e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni con modalità telematiche; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite portale ai partecipanti innanzi al delegato.
- 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. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.
- Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.
- Qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.
- **Entro 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria**, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario sul conto sopra individuato.
- Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare e con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Sig. G.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 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. Si precisa che 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.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario e verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione. Le cancellazioni potranno essere effettuate dal delegato, previo conferimento di apposito incarico e approvazione del preventivo di spesa, con costi a carico dell'aggiudicatario
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. In caso di variazione di imposizione, per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso di vendita, l'aggiudicatario è obbligato a

corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità alcuna 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. c.c.)
- 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, 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.
- 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 Marche 18.
- 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 ove 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 paghi al creditore fondiario rate scadute, accessori e spese e ne dia comunicazione e prova al sottoscritto; l'aggiudicatario, se non intende avvalersi delle facoltà anzidette, dovrà comunque, ex art. 41 co 4 del 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.

Agli aggiudicatari di immobili che lo richiedano potranno essere concessi mutui ipotecari fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale <https://venditepubbliche.giustizia.it> del Ministero della Giustizia, sui siti www.tribunale.macerata.giustizia.it, www.astalegale.net, nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da astalegale.net (unitamente ad ordinanza di delega del G.E. e perizia).

Tra il compimento delle forme di pubblicità telematica e il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso la Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata e presso lo studio del sottoscritto professionista.

VISITA DELL'IMMOBILE - CUSTODE GIUDIZIARIO

L'immobile può essere visionato previo accordo col custode: Marche Servizi Giudiziari, tel. 0733 522205, mail: info@msg.srl.it, pec: marcheserviziagiudiziari@legalmail.it.

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

Macerata, lì 18 novembre 2024

Dott. Alessandro Benigni