

TRIBUNALE DI MACERATA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Costantina D'Antuono, tel. 320.1548783 e-mail:costantina.dantuono@libero.it, pec: costantinadantuono@puntopec.it , professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 23/05/2024, alle operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare n. **72/2022** R.G.Es. Imm. Tribunale di Macerata promossa da PURPLE SPV SRL visti gli artt. 591 bis, 570, 571 e 576 C.P.C. nonché l'art. 24 del D.M. 32/2015; visto il D.L. 83/2015 convertito in Legge 132/2015;

DA' AVVISO

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che in data **15 Gennaio 2025** presso lo studio sito in **Montecosaro Via D. Bosco 9** procederà alla vendita senza incanto dei beni sotto descritti

ASTA TELEMATICA
CON MODALITA' SINCRONA MISTA

dei seguenti immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380):

LOTTO UNO

Diritti di proprietà per la quota 1/1 di capannone con corte e piazzale sito a TOLENTINO CONTRADA SAN MARTINO, della superficie commerciale di 615,00 mq.

Identificazione catastale:

- **foglio 72 particella 78 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.995,83 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Martino**

- **foglio 72 particella 15 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo - cl. 5, superficie 1850, reddito agrario 4,30 €, reddito dominicale 4,30 €,**

Il capannone con corte annessa, attualmente risulta censito catastalmente come unica unità immobiliare mentre il piazzale fronte superstrada, come terreno; la parte occupata dall'officina è composta da due spazi, uno adibito alla riparazione mezzi agricoli e l'altro come magazzino/deposito munito di bagno e anti-bagno a servizio di quest'ultima attività. La struttura portante del capannone è realizzata con travi e pilastri in cemento armato, con copertura piana, principalmente realizzata con solaio ad elementi prefabbricati tipo "tegolo TT", con sovrastante soletta e guaina, mentre la parte sud (quella che copre la zona magazzino) è realizzata con solaio in laterocemento con travi in c.a., travetti e laterizi

Pratiche Edilizie

1) **Concessione edilizia N. 7534 e successive varianti** per lavori di **Costruzione di n.2 accessori agricoli per deposito mangimi ed attrezzi in c.da San Martino**, presentata il 13/05/1980 con il n. 7534 di protocollo, rilasciata il 11/09/1980 con il n. 7534 di protocollo. La pratica riguardava la costruzione di due accessori i cui lavori hanno avuto inizio in data 24 ottobre del 1980 (come da denuncia di inizio lavori per nuova costruzione e domanda di picchettamento).

2) **Concessione edilizia N. 7534 e successive varianti** per lavori di **Variante di ubicazione ed allungamento annesso agricolo in c.da San Martino individuato con lettera "B" in rosso nell'allegata planimetria (concessione principale n° 7534 del 11.9.1980)**, presentata il 25/11/1980 con il n. 17857 di protocollo, rilasciata il 23/12/1981 con il n.17857/80 di protocollo. Venne presentata per la variante del fabbricato "B", riguardava solo il capannone oggetto del seguente provvedimento, contraddistinto dal tecnico dell'epoca con la lettera "B". I lavori sono terminati in data 4 marzo 1985 come da nota protocollo n. 6952 del 13 aprile 1985.

3) **Concessione Edilizia in Sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. C/241 e successive varianti**, per **Sanatoria opere edilizie (L.47/85) Cambio di destinazione d'uso da locale agricolo a laboratorio artigianale per riparazione autoveicoli e macchine agricole con annesso negozio**, presentata il 01/04/1987 con il n. 7020 di protocollo. Trattasi di Concessione in sanatoria n. C/241 del 01/04/1987 (riferita alla Concessione Edilizia originaria n.7534 del 13.05.1980 e succ. var.) per “Sanatoria opere edilizie (L.47/85), nella fattispecie “Cambio di destinazione d'uso da locale agricolo a laboratorio artigianale per riparazione autoveicoli e macchine agricole con annesso negozio”. Tuttavia la pratica pur risultando l'iter procedurale concluso, risulta irreperebile presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico di Tolentino. Non è stato possibile esaminarla o avere copia di nessun documento / elaborato grafico facente arte della stessa, con cui confrontare lo stato dei luoghi ad oggi.

4) **Autorizzazione edilizia (art. 1 Legge 28 Gennaio 1977 n. 10) N. A-106-2003, per lavori di Installazione di n. 4 insegne d'esercizio**, presentata il 15/04/2003 con il n. 8029 di protocollo, rilasciata il 12/06/2003.

Situazione Urbanistica:

l'immobile ricade in zona - foglio 72 part. 78 (parte) ha destinazione Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale - E2 (Art. 50); - foglio 72 part. 15, 78 (parte) hanno destinazione Fasce di rispetto stradale (Art. 72). Classe energetica G.

Conformità:

Le difformità che riguardano principalmente la distribuzione interna e modifiche prospettiche del capannone, di seguito descritte sommariamente:

- a) All'interno del capannone è presente un muro divisorio tra la zona adibita ad officina meccanica e la zona affittata alla carrozzeria che non è riportata né sugli elaborati reperiti in Comune, né sulla planimetria catastale, pertanto si presume che la sua realizzazione risalga a data successiva al 1992 (anno di presentazione dell'ultima variazione catastale).
- b) Esternamente invece la copertura è caratterizzata da un parapetto in cemento armato che sugli elaborati della variante del 23/12/1981 protocollo n.17857/80, risulta solo sulla porzione nord anziché su tutta la superficie, come visibile nella documentazione fotografica; inoltre anche le finestre a nastro sono più alte rispetto a quelle riportate in variante;
- c) Modifica alle aperture esterne pedonali e carrabili sui prospetti nordest e sudovest;
- d) Presenza di una tettoia di grandi dimensioni pari a 7,03 m di profondità per una lunghezza di circa 35,20 mt, addossata al prospetto sudovest, realizzata con travi in acciaio, coperta con pannelli sandwich e tamponata solo sul lato nord ovest (lato corto) sempre con pannelli. Tale manufatto, non risulta autorizzato da nessun titolo edilizio tra quelli reperiti.
- e) Sul piazzale antistante alla Superstrada, catastalmente identificato alla particella 15 del foglio 78, attualmente delimitato da una recinzione metallica con cancello, dove all'interno sono posteggiate numerose autovetture, attualmente non libero, in quanto affittato ad un rivenditore di autovetture del posto, è stato posato un piccolo box prefabbricato di modeste dimensioni, presumibilmente ad uso dell'affittuario, tuttavia anch'esso privo di autorizzazione, pertanto da considerare abusivo, altresì da una semplice verifica della mappa catastale e da Googlemaps sembra che lo stesso manufatto rientri all'interno della fascia di rispetto stradale della SS77 della Val di Chienti, dove per una distanza non inferiore a 40 m dal confine stradale, non è consentita alcuna edificazione ad eccezione delle opere previste dalla normativa statale e regionale vigente (vedi art. 72 delle NTA del Comune).

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 6 anni, stipulato il 19/01/1998, con scadenza il 18/01/2028, registrato il 06/02/1998 a AGENZIA ENTRATE TOLENTINO ai nn. 399 Serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

- L'immobile risulta occupato per la maggior parte dall'esecutato, attraverso comodato d'uso, come dichiarato in sede di sopralluogo con destinazione di officina riparazione mezzi agricoli; di tale contratto non è stato possibile reperire copia.
- Una porzione del capannone di 150 mq con spazio esterno di 50 mq (porzione nord del fabbricato) risulta affittato ad un'autocarrozzeria di cui si allega il contratto di locazione, stipulato in data 19/01/1998, registrato il 06/02/1998 al n. 399 serie 3 presso l'Agenzia delle Entrate di Tolentino, rinnovato nel tempo la cui scadenza sarà in data 18.01.2028.
- Il piazzale che si affaccia sulla SS77, identificato con la particella 15 del foglio 72, invece risulta essere affittato con destinazione deposito ed esposizione autoveicoli, mediante contratto di affitto della durata di anni 9, registrato il 13.10.2015 al n. 2392 serie 3T che scadrà in data 30.9.2024.

Tale contratto risulta rinnovabile dopo i nove anni iniziali, tacitamente per periodi di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni. Il canone concordato è convenuto in 4.500,00 € annui.

La stessa particella 15 risulta locata anche in un altro contratto stipulato, riguardante i terreni identificati ai Lotti 2 e 3 della presente perizia, il contratto è stato in data 12/05/2021 registrato in data 04/06/2021 al n. 1232.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- ipoteca volontaria attiva, stipulata il 21/10/2008 ai nn. Rep.76604 Racc. 17920 di repertorio, iscritta il 22/10/2008 a Macerata ai nn. R.P. 3948 R.G. 16300;
- ipoteca volontaria attiva, stipulata il 05/10/2010 a firma di notaio Carlo Conti ai nn. Rep. 78737 Racc. 19361 di repertorio, iscritta il 08/10/2010 a Macerata ai nn. R.P.3224 R.G. 14410;
- pignoramento, stipulato il 19/06/2015 a firma di Uff. Giudiziario Macerata ai nn. 2521/2015 di repertorio, trascritto il 13/07/2015 a Macerata ai nn. R.P.5705 R.G. 7678;
- pignoramento, stipulato il 13/04/2022 a firma di Uff. Giudiziario Macerata ai nn. 879 di repertorio, trascritto il 03/05/2022 a Macerata ai nn. R.P.4881 R.G.6672

Le difformità sono regolarizzabili.

Prezzo Base D'asta: € 195.297,75

Offerta Minima D'acquisto: € 146.473,31

Aumenti Minimi (in caso di gara tra più offerenti): € 1.000,00

Ora esame dell'offerta: h. 16:10

LOTTO DUE

Diritti di proprietà per la quota 1/1 di terreni siti a TOLENTINO CONTRADA SAN MARTINO, aventi forma geometrica approssimabile a poligoni irregolari, della superficie complessiva di ha 00.80.90, non contigui tra loro, perchè separati da una striscia di terreno appartenente al Comune di Tolentino.

Identificazione castale

- **Foglio 72 particella 260, porz AA** qualità Pascolo Arb classe U, superficie 76 mq, Reddito Dominicale € 0,02 – Reddito Agrario € 0,03 e **porz AB** qualità Seminativo Arborato classe 3, superficie 214 mq, Reddito Dominicale € 0,94 – Reddito Agrario € 1,11;
- **Foglio 72 particella 345, qualità Seminativo Arborato classe 3, superficie 2510 mq, Reddito Dominicale € 11,02 – Reddito Agrario € 12,96;**
- **Foglio 72 particella 338, porz AA** qualità Seminativo classe 3, superficie 3078 mq, Reddito Dominicale € 11,92 – Reddito Agrario € 17,49 e **porz AB** qualità Vigneto classe 1, superficie 2212 mq, Reddito Dominicale € 8,00 – Reddito Agrario € 13,71;

Le particelle 260 e 345 sono confinanti tra loro e si estendono parallelamente alla SS77 Val di Chienti; la p.lla 345 è in parte occupata da una stradina asfaltata e dalla relativa scarpata, che serve per accedere alla

particella 72, la quale affianca la scarpata della superstrada e poi sale fino ad aggirare sul retro, la stazione di servizio adiacente; la particella 260 invece ricade in parte sull'imbocco della stazione di servizio pertanto la superficie realmente lasciata a terreno e coltivabile è di fatto pari a zero. La particella 338 invece ha una forma approssimabile ad un poligono regolare, con terreno in pendenza costante esposto a sud est, rivolto verso la SS77; parte di essa ha qualità seminativo e la restante porzione sud ovest risulta "vigneto".

Situazione Urbanistica:

Il vigente PRG del Comune di Tolentino prevede per l'area in esame la destinazione urbanistica di zona agricola, come riportato nel CDU n. 78/2023.

le aree distinte al catasto di questo Comune ai fogli e mappali sotto indicati risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- foglio 72 part. 338 (parte) ha destinazione Zone agricole di interesse paesistico- ambientale - E1 (Art. 49);
- foglio 72 part. 338 (parte) hanno destinazione Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale - E2 (Art. 50);
- foglio 72 part. 260 , 338 (parte) e 345 hanno destinazione Fasce di rispetto stradale (Art. 72).

Si specifica inoltre che le stesse aree risultano sottoposte ai vincoli di seguito indicati:

- foglio 72 part. 260 , 338 , 345 risultano all'interno delle Aree ad alta percettività visiva (Art. 53);
- foglio 72 part. 345 risultano all'interno delle aree sottoposte a Vincolo paesaggistico aree tutelate per legge - D.Lgs 42 Art. 142 Comma 1 Lett. b,c.
- foglio 72 part. 260 , 338 , 345 risultano all'interno delle aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato come da perizia cui si rimanda.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI::

- ipoteca volontaria attiva, stipulata il 05/10/2010 a firma di notaio Carlo Conti ai nn. Rep. 78737 Racc. 19361 di repertorio, iscritta il 08/10/2010 a Macerata ai nn. R.P.3224 R.G. 14410;
- pignoramento, stipulato il 19/06/2015 a firma di Uff. Giudiziario Macerata ai nn. 2521/2015 di repertorio, trascritto il 13/07/2015 a Macerata ai nn. R.P.5705 R.G. 7678;
- pignoramento, stipulato il 13/04/2022 a firma di Uff. Giudiziario Macerata ai nn. 879 di repertorio, trascritto il 03/05/2022 a Macerata ai nn. R.P.4881 R.G.6672

Le difformità sono regolarizzabili.

Prezzo Base D'asta: € 6.068,25

Offerta Minima D'acquisto: € 4.551,18

Aumenti Minimi (in caso di gara tra più offerenti): € 500,0

Ora esame dell'offerta: h. 16:15

LOTTO TRE

Diritti di proprietà per la quota 1/1 di terreni siti a TOLENTINO CONTRADA SAN MARTINO, della superficie commerciale di 37.870,00 mq. aventi forma geometrica approssimabile ad un poligono irregolare. Il fondo agricolo allo stato attuale presenta con diverse qualità colturali

Identificazione castale

- **foglio 62 particella 297 (catasto terreni)**, qualità/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1000, reddito agrario 5,16 €, reddito dominicale 4,39 €;
- **foglio 62 particella 81 (catasto terreni), porzione AA**, qualità/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 3802, reddito agrario 16,69 €, reddito dominicale 14,73 €;
- **foglio 62 particella 296 (catasto terreni), porzione AB**, qualità/classe SEMINATIVO 3, superficie 784, reddito agrario 4,45 €, reddito dominicale 3,04 €;

- **foglio 62 particella 64 (catasto terreni), porzione AB**, qualità/classe PASCOLO ARB U,N superficie 1279, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,40 €;
- **foglio 62 particella 72 (catasto terreni)**, partita 6133, qualità/classe SEMINATIVO 3, superficie 3700, reddito agrario 21,02 €, reddito dominicale 14,33 €;
- **foglio 62 particella 81 (catasto terreni)**, porzione AB, qualità/classe ULIVETO 1, superficie 1598, reddito agrario 6,19 €;
- **foglio 62 particella 295 (catasto terreni)**, qualità/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 4410, reddito agrario 22,78 €, reddito dominicale 19,36 €;
- **foglio 62 particella 296 (catasto terreni), porzione AA**, qualità/classe FU D ACCERT, superficie 1216,;
- **foglio 62 particella 63 (catasto terreni)**, partita 6133, qualità/classe semin arbor 4, superficie 8850, reddito agrario 38,85 €, reddito dominicale 34,28 €;
- **foglio 62 particella 64 (catasto terreni), porzione AA**, qualità/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 11231, reddito agrario 58,00 €, reddito dominicale 49,30 €.

Situazione Urbanistica:

Il vigente PRG del Comune di Tolentino prevede per l'area in esame la destinazione urbanistica di zona agricola, come riportato nel CDU n. 78/2023: le aree distinte al catasto di questo Comune ai fogli e mappali sotto indicati risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- foglio 62 part. 63 (parte) ha destinazione **Zone agricole normali - EN (Art. 48)**;
- foglio 62 part. 63 (parte) , 64 (parte) , 72 (parte) , 81 (parte) , 295 (parte) , 296 (parte), 297 (parte) hanno destinazione **Zone agricole di interesse paesisticoambientale E1 (Art. 49)**;
- foglio 62 part. 64 (parte) , 72 (parte) , 81 (parte) , 295 (parte) , 296 (parte) , 297 (parte) hanno destinazione **Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale - E2 (Art. 50)**;

Si specifica inoltre che le stesse aree risultano sottoposte ai vincoli di seguito indicati:

- foglio 62 part. 63 , 64 , 72 , 81 , 295 , 296 , 297 risultano all'interno delle Aree ad alta percezione visiva (Art. 53);
- foglio 62 part. 72 , 81 risultano all'interno della TUT. STRU. GEOMORFOLOGICA: Aree versante e sponde fluviali in dissesto a per.elevata - P3 (Art.55);
- foglio 62 part. 64 , 81 risultano all'interno della TUTELA DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA: Versanti con pendenze superiori al 30% (Art. 55);
- foglio 62 part. 72 risultano all'interno del P.A.I. - Pericolosità elevata P3 – Rischio moderato R1 - P3-R1 (Art. 55);
- foglio 62 part. 63 , 64 , 81 , 295 risultano all'interno del P.A.I. - Pericolosità media P2 - Rischio medio R2 - P2-R2 - Art. 55;
- foglio 62 part. 64 , 81 risultano all'interno delle aree sottoposte a Vincolo paesaggistico aree tutelate per legge - D.Lgs 42 Art. 142 Comma 1 Lett. g.
- foglio 62 part. 63 , 64 , 72 , 81 , 295 , 296 , 297 risultano all'interno delle aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il fondo non è libero in quanto attualmente affittato con contratto n. 1232, stipulato il 12/05/2021, registrato in data 04/06/2021, con scadenza 10/11/2025. Il contratto di affitto riguarda anche la p.lla 192 del foglio 72 (non oggetto del procedimento esecutivo) e la particella 15 del foglio 72 oggetto di esecuzione, che risulta affittata anche in un altro contratto di locazione, citato per il lotto 1 (contratto registrato il 13/10/2015 al n. 2392).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- ipoteca volontaria attiva, stipulata il 05/10/2010 a firma di notaio Carlo Conti ai nn. Rep. 78737 Racc. 19361 di repertorio, iscritta il 08/10/2010 a Macerata ai nn. R.P.3224 R.G. 14410;
- pignoramento, stipulato il 19/06/2015 a firma di Uff. Giudiziario Macerata ai nn. 2521/2015 di repertorio, trascritto il 13/07/2015 a Macerata ai nn. R.P.5705 R.G. 7678;

- pignoramento, stipulato il 13/04/2022 a firma di Uff. Giudiziario Macerata ai nn. 879 di repertorio, trascritto il 03/05/2022 a Macerata ai nn. R.P.4881 R.G.6672

DIFFORMITA':

Sono presenti sulla particella 296 del foglio 62, due manufatti prefabbricati, con struttura in ferro e tamponamenti e copertura in pannelli sandwich, posizionati uno a monte e l'altro a valle della particella, entrambi in pessimo stato di conservazione, praticamente in abbandono e parzialmente coperti dalla vegetazione. Dall'esame delle pratiche edilizie presso il Comune di Tolentino nessuno dei due manufatti risulta autorizzato, pertanto sono da considerarsi abusivi e non regolarizzabili, quindi da demolire e trasportare in discarica autorizzata.

Prezzo Base D'asta: € 41.808,48

Offerta Minima D'acquisto: € 31.356,36

Aumenti Minimi (in caso di gara tra più offerenti): € 500,0

Ora esame dell'offerta: h. 16:20

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del Lotto unico sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Sandro Farabollini del 31/03/2024 che si richiama espressamente, e potrà essere consultata sui siti internet www.tribunalemacerata.com

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Gli interessati all'acquisto potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

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 in marca da bollo 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 (art. 583 c.p.c.).

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 20% del prezzo offerto nonché fondo spese di importo pari al 10% del prezzo offerto secondo le modalità di seguito indicate.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c il termine per il deposito del saldo del prezzo sarà di **90 giorni** ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali, (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni).

L'aggiudicatario dovrà effettuare contestualmente al saldo del prezzo il versamento delle spese di trasferimento, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare, con precisazione che l'eventuale

eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del G.E. 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 sarà dichiarata decaduta, la cauzione versata verrà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza fra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato ai sensi dell'art 587 c.p.c..

Per coloro che pur avendo partecipato all'asta non risulteranno essere aggiudicatari del Lotto verrà disposta la restituzione di quanto versato a titolo di cauzione e di fondo spese. In caso di offerta telematica la restituzione avverrà a mezzo bonifico bancario al netto delle spese bancarie necessarie. In caso di offerta presentata in forma tradizionale la restituzione avverrà tramite riconsegna degli assegni.

Si precisa che il deposito cauzionale è improduttivo di interessi e che la sua restituzione avverrà mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di unica offerta valida

- Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.
- Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a 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 sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell' art. 588 c.p.c..

In caso di domande di assegnazione

Se un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo almeno pari a quello base il bene è assegnato al creditore;

In caso di pluralità di offerte valide:

Si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nel presente avviso.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Tra un'offerta in aumento e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 2 minuti.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche mentre i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti 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 provvisorio del bene.

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

Se la gara non ha luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il Delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda

il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

In caso di domande di assegnazione

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base: qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente almeno pari al prezzo base, il bene è assegnato al creditore; qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

A) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

A) PER CHI UTILIZZA LA MODALITÀ TELEMATICA

Entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto, ogni offerente dovrà provvedere ad inoltrare in via telematica - per il tramite del portale <http://immobiliare.spazioaste.it>, sul quale dovrà essersi preventivamente registrato busta elettronica contenente la propria domanda di partecipazione alla gara redatta mediante il modulo Web.

Il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a un quarto (art. 572 c.p.c.).

All'offerta telematica dovrà essere allegata una cauzione per l'importo pari al 20% di quello offerto per l'acquisto, nonché ulteriore importo pari al 10% a titolo di spese. Il versamento dovrà avvenire tramite un unico bonifico bancario che dovrà, quindi, coprire il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto. Si precisa che il 20% del prezzo offerto sarà imputato a cauzione e il restante 10% a fondo spese.

Ogni offerente, a pena di inammissibilità, dovrà provvedere tassativamente a disporre per ciascun Lotto della presente procedura alla cui asta intenda partecipare bonifico bancario sul Conto Corrente acceso presso Istituto **Banco Marchigiano Credito Cooperativo**, intestato a **"D'ANTUONO COSTANTINA"** IBAN: **IT70W084911340000120000655** di un importo (al netto delle spese bancarie) pari al 30% del prezzo offerto al quale dovrà essere aggiunto un ulteriore importo di € 16,00 per valori bollati.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: **"versamento cauzione e spese RGEI 72/2022"**. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta (telematica) contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

Prima dell'inizio delle operazioni il gestore invierà le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Modalità presentazione dell'offerta telematica

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del

Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero 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 IRREVOCABILE una volta trasmessa l'offerta telematica 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.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Predisposizione ed invio dell'offerta

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

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 e implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

Assistenza:

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi

B) PER CHI UTILIZZA LA FORMA TRADIZIONALE.

Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere depositate, **previo appuntamento ed entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto,** in busta chiusa e sigillata presso lo Studio sito in **Montecosaro Via D. Bosco 9** (320.1548783) email: costantina.dantuono@libero.it.

Le offerte di acquisto sono reperibili anche sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 c. 3 c.p.c..

All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre i dati di riferimento (procedura, nome del professionista delegato, data della udienza di esame delle offerte, lotto) come verranno indicate dall'offerente.

L'offerta potrà essere depositata anche da persona diversa dall'offerente.

L'offerta di acquisto in bollo dovrà indicare:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio stato civile e regime patrimoniale dell'offerente. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del cod. civ.; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;
 - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - l'indicazione del referente della procedura;
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - **Il prezzo offerto, a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita ridotto in misura non superiore ad un quarto** (art. 572 c.p.c.);
 - il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
 - la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione e del fondo spese;
 - l'importo versato a titolo di cauzione e di fondo spese;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
 - l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti;
 - l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza;
 - l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Macerata. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).
 - nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti.
 - l'offerta (una per ogni lotto cui si intende concorrere) dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti.
- All'interno della busta dovranno essere inseriti i seguenti documenti:
- domanda per offerta senza incanto su carta bollata;
 - in caso di persona fisica copia del documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente;
 - in caso di persona giuridica certificato di vigenza camerale aggiornato, copia del documento di identità valido e del codice fiscale del Legale Rappresentante della società medesima (offerente) munito dei necessari poteri previsti dall'atto costitutivo o dallo statuto;
 - in caso di offerta a mezzo di Procuratore speciale copia del documento di identità valido del Procuratore, copia del documento d'identità valido e codice fiscale dell'offerente, nonché procura notarile;
 - in caso di offerta 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 (art. 583 c.p.c.). In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;

- assegno circolare "non trasferibile", intestato a *Avv. Costantina D'Antuono Proc. Esec. RGE 72/2022* di importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione e di importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di fondo spese

Le buste verranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte presso lo studio del delegato alle vendite indicato in avviso, alla presenza degli offerenti.

Coloro che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al Delegato, le offerte presentate in forma tradizionale saranno riportate nel Portale a cura del Delegato e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al Portale <https://immobiliare.spazioaste.it> e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del Portale stesso; le offerte presentate con modalità telematica saranno esaminate attraverso il Portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Delegato.

CONDIZIONI GENERALI

L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova (a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo) e come descritto nella perizia del CTU (di cui tutti i partecipanti all'asta per il solo fatto di aver presentato la domanda dichiarano implicitamente di aver preso visione), con tutti i diritti, pertinenze, comproprietà, accessioni, le servitù attive e/o passive esistenti, anche se non indicate, con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) pregiudizievoli risultanti dal fascicolo d'ufficio, di cui gli interessati possono prendere visione presso detto studio legale e al quale si fa espresso totale riferimento e rinvio ricettizio, nulla escluso od eccettuato, facendo presente che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Trattandosi di vendita forzata la medesima non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; a titolo esemplificativo e non tassativo, né vizi urbanistici, né di impianti non a norma, né di spese condominiali dell'anno in corso e del precedente non pagate, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Le spese per la cancellazione delle ipoteche sono a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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 di cui agli artt. 569 c.p.c. e seguenti, saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio.

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

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

E' possibile usufruire della concessione agli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso qualunque istituto bancario riconosciuto dall'ABI.

In caso di 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 le rate scadute, gli accessori e le spese e ne dia comunicazione e prova al sottoscritto; l'aggiudicatario definitivo, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà comunque, ai sensi dell'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 professionista delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario azionato.

PUBBLICITÀ

del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. verrà data pubblicità mediante: pubblicazione di estratto, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine, per la presentazione delle offerte, sul mensile edito da asta legale.net e sul sito internet: <https://www.spazioaste.it/> e sul sito internet: www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.tribunale.macerata.giustizia.it, e sul sito del Portale Vendite Pubbliche - Ministero della giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e sul sito del Portale Vendite Pubbliche - Ministero della giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c. così come modificato dall'art. 13 comma 1 lett. b) n. 1 del D.L. 27 giugno 2005 n. 83 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2015 n. 132, divenuta obbligatoria a partire dal 20 Febbraio 2018 a seguito della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana delle specifiche tecniche ex art. 161 quater Disp. Att. c.p.c. riguardanti il Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.).

Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi all'Avv. Costantina D'Antuono tel. 3201548783 e-mail: costantina.dantuono@libero.it

Gli immobili di cui alla presente procedura potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario Avv. VANNINI Marco (tel. 0733775632) vannini09@gmail.com

Il Delegato
Avv. Costantina D'Antuono