

TRIBUNALE DI MACERATA
6° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE (Esec. Imm. n. 20/2019)
VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

(artt.569, 571, 576 e 591-bis c.p.c., legge 132/15 e successive modifiche)

Il sottoscritto Avv. Paolo Serafini del Foro di Macerata, con studio in Macerata, alla Via A. Campanile n. 13, iscritto all'Albo degli Avvocati presso il Tribunale di Macerata, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata, Dott.ssa Filomena Di Gennaro, nella procedura esecutiva n. 20/2019 R.G.E.

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 29 aprile 2021 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 20/2019 R.G.E. (promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano Soc. Coop.va)

AVVISA

che il giorno **9/04/2025** alle ore **10,30**, presso il proprio studio sito in Macerata, Via A. Campanile n. 13, si svolgerà la vendita in unico lotto dei beni immobili sottodescritti:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

A) Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su **appartamento**, sito nel **Comune di Cingoli, Località Pian della Pieve n. 14 (Frazione Pian della Pieve) della superficie commerciale di mq. 106,00**; trattasi di n. 2 unità immobiliari collegate internamente e facenti parte di un unico appartamento al piano secondo di una palazzina residenziale che si sviluppa su quattro piani fuori terra; all'interno dell'unità immobiliare esiste un accesso ad una soffitta da ritenersi condominiale; l'immobile è composto da un ingresso con corridoio, un soggiorno, un angolo cottura, due camere, un ripostiglio ed un bagno, così distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cingoli:

1) Foglio 65, particella 51, subalterno 18, Cat. A/4, classe 1, consistenza 1 vano, rendita catastale € 35,12;

2) Foglio 65, particella 51, subalterno 19, Cat. A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 158,04;

B) Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su **deposito e cabina Telecom**, siti nel **Comune di Cingoli, Località Pian della Pieve n. 14 (Frazione Pian della Pieve) della superficie commerciale di mq. 158,00**; trattasi di n. 2 unità immobiliari ognuna con accesso esterno indipendente ma adiacenti e facenti parte della stessa struttura che si sviluppa su un piano fuori terra e ad entrambe si accede dalla corte esterna, così distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Cingoli:

1) Foglio 65, particella 51, subalterno 15, Cat. C/2, classe 2, consistenza 99 mq., rendita catastale € 51,13;

2) Foglio 65, particella 51, subalterno 16, Cat. C/2, classe 6, consistenza 27 mq., rendita catastale € 27,89;

Il tutto salvo più corretta identificazione anche con diversi dati catastali.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- a) ipoteca volontaria iscritta il 31/03/2014 a Macerata ai nn. 3595 R.G. e 407 R.P. per € 75.000,00;
- b) verbale di pignoramento trascritto il 4.02.2019 a Macerata ai nn. 1187 R.G. e 862 R.P.

Pratiche edilizie:

- a) Concessione edilizia n. 183 e successive varianti per lavori di sopraelevazione di porzione di fabbricato con ricostruzione della copertura della rimanente porzione, presentata il 6/07/1980 con il n. 269 di protocollo, rilasciata il 31/07/1980 con il n. 183 di protocollo, agibilità del 5/01/1982 con il n. 1 di protocollo; il titolo è riferito solamente al foglio 65, particella 51, subalterni 18 e 19; la variante n. 116 del 21/05/1981 riguarda l'esecuzione di una modifica alla scala esterna rispetto al progetto autorizzato con Concessione n. 183/80;
- b) Concessione in sanatoria n. 291 per lavori di realizzazione di un locale ad uso commerciale, presentata il 17/12/1985 con il n. 15229/85 di protocollo, rilasciata il 10/03/1999 con il n. 291 di protocollo; il titolo è riferito solamente al foglio 65, particella 51, subalterno 16;
- c) DIA n. Prot. n. 8263, per lavori di manutenzione straordinaria di un locale deposito, presentata il 3/07/2006 con il n. 8263 di protocollo; il titolo è riferito solamente al foglio 65, particella 51, subalterno 15.

Situazione urbanistica:

PRG – piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 3 del 2/03/2015 – Approvazione definitiva variante parziale, l'immobile ricade in zona Residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18 – sottozona B4 (frazioni) IF – Indice di Densità Fondiaria: 1,00 mc/mq H – Altezza Massima: 7,50 ml. Il titolo è riferito solamente al foglio 65, particella 51, subalterni 15, 16, 18 e 19.

Giudizi di Conformità:

1) Conformità edilizia: l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Sono state rilevate le seguenti difformità: nei subalterni 18 e 19 è stato demolito un muro portante tra le due camere e creati due vani di diverse dimensioni (un soggiorno più grande e una cucina più piccola). Inoltre è stato creato un vano ripostiglio diminuendo lo spazio di una camera. Nel sub 16 è stato eliminato il divisorio interno. Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: Sanzione: € 1.000,00; Spese tecniche: € 1.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese. Andrebbe verificata la staticità di parte dell'edificio in funzione della demolizione di una muratura portante al piano secondo.

2) Conformità catastale: l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Sono state rilevate le seguenti difformità: nei subalterni 16, 18 e 19 vanno aggiornate le difformità urbanistiche riscontrate. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: variazioni catastali € 1.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni.

3) Conformità urbanistica: l'immobile risulta conforme.

4) Corrispondenza dati catastali/atto: l'immobile risulta conforme.

Gli immobili risultano liberi al tempo del sopralluogo.

Prezzo base: € 29.921,25 (euro ventinovemilanovecentoventuno/25).

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dell'immobile sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal

CTU Enrico Giustozzi del 27.12.2019, che si richiama espressamente e che potrà essere consultata sul sito www.tribunalemacerata.com.

MODALITA' DELLA VENDITA

Gli immobili di cui al **LOTTO UNICO** vengono posti in vendita al prezzo base di:

- **€ 29.921,25** (euro ventinovemilanovecentoventuno/25);

AVVISA ALTRESI'

- che entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita le offerte dovranno essere depositate presso lo studio del sottoscritto delegato, **in forma tradizionale mediante deposito in busta chiusa o**, in alternativa potranno essere presentate **in via telematica all'interno del portale www.spazioaste.it**, secondo le modalità di **presentazione dell'offerta telematica**. In particolare 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 e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale 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 delle offerte 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;
- **per ricevere assistenza** l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al n. 848 780013 dalle ore 9,30 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 17,00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi;
- **nel caso di offerte presentate in busta chiusa** (all'esterno della quale saranno indicati: numero di procedura, nome del giudice dell'esecuzione, nome dell'avvocato delegato, data della vendita) le offerte (in bollo), che dovranno contenere: il nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile (in caso di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), fotocopia di un documento di identità valido, codice fiscale, visura camerale in caso di ditta, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva, la cauzione pari al 20% del prezzo offerto (di importo non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base), nonché l'ammontare approssimativo delle spese che si fissa al 10% del prezzo offerto (salvo eventuale integrazione dell'importo), somme da versare mediante assegni circolari non trasferibili intestati "Avv. Paolo Serafini - procedura esecutiva immobiliare n. 20/2019 R.G.E.";
- **nel caso di offerte presentate telematicamente** l'interessato dovrà inserire i documenti necessari alla partecipazione alla vendita, in via telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" sopra indicato, attività che porterà alla formazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite pec entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. I versamenti della cauzione (20% del prezzo offerto) e dell'importo a titolo di spese (10% del prezzo offerto - salvo integrazione) dovranno essere effettuati tramite bonifico bancario a favore di "Esecuzione Immobiliare n. 20/2019 R.G.E. - delegato Dr. Serafini Paolo c/c n. 000106147644 UniCredit S.p.A. - Fil. di Macerata - Piazza N. Sauro n. 70 IBAN: IT3900200813406000106147644" (causale versamento cauzione e spese) bonifico che deve essere effettuato almeno 3 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. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta;
- **le offerte presentate sono irrevocabili**. 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;
- **gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale** partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo della vendita; le buste saranno aperte dal professionista delegato e le offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche;
- **gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica** partecipano collegandosi al Portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale

stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti dinanzi al delegato;

- **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, all'apertura delle buste, dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara. In sede di esame delle offerte, qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al G.E. che potrà convocare le parti innanzi a sé;
- che, in caso di offerta unica pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se è inferiore a tale valore (e comunque non di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base), resterà piena facoltà dell'avvocato delegato, sentiti i creditori presenti, decidere se dar luogo alla vendita. L'offerente in vista dell'eventuale gara al rialzo è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicata ovvero è tenuto ad essere on line durante lo svolgimento della vendita sopra indicata e le comunicazioni avverranno tramite chat durante lo svolgimento dell'asta stessa;
- che in caso di più offerte valide, si procederà alla gara, tramite connessione telematica sulla base dell'offerta più alta (offerte minime in aumento di € 1.000,00). Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di due minuti. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi 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 visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato;
- la gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti dall'ultima offerta senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida e l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene;
- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Gli offerenti sono tenuti a presentarsi all'esperimento di vendita; in assenza del maggiore offerente il bene potrà essere aggiudicato ad altro offerente presente, anche per minore importo e la differenza sarà addebitata all'offerente non presentatosi;
- in caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituite agli offerenti mediante restituzione degli assegni versati, ovvero, in caso di offerta telematica mediante bonifico bancario il cui costo resterà a carico degli stessi offerenti unitamente all'imposta di bollo, ove prevista dal Tribunale;
- che entro novanta giorni dall'aggiudicazione, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio dell'Avv. Paolo Serafini, mediante assegno circolare non trasferibile intestato "Avv. Paolo Serafini – procedura esecutiva immobiliare n. 20/19 R.G.E.", ovvero mediante bonifico a favore di "Esecuzione Immobiliare n. 20/2019 R.G.E. – delegato Dr. Serafini Paolo c/c n. 000106147644 UniCredit S.p.A. Fil. di Macerata – Piazza N. Sauro n. 70 IBAN: IT3900200813406000106147644". In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- che il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e per sunto, per una sola volta, pubblicato sulla stampa specializzata e sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it (unitamente all'ordinanza di delega del G.E. e alla C.T.U.) oltre che nei portali www.spazioaste.it, www.astelegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com; e che tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno dell'incanto non intercorreranno meno di 45 giorni.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571, 576 e seguenti C.P.C. saranno effettuate presso lo studio dell'avvocato delegato.

In caso di fondiario:

ai sensi dell'art.41 co.5 del D.Lgs. n.385/93, 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; l'aggiudicatario definitivo, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà, ai sensi dell'art.41 co. 4 del D.Lgs. n.385/93, entro il termine di 30 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 d'aggiudicazione, fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% all'avvocato delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare all'avvocato delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario.

Infine, si informa l'aggiudicatario definitivo che in presenza delle menzionate difformità costruttive, lo stesso

aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni di cui alla Legge 28.2.85 n.47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria. I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si rende noto che per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, è possibile usufruire della concessione di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI.

Si pubblichi nelle forme di cui sopra e si notifichi ai sensi di legge. Maggiori informazioni presso la Cancelleria delle esecuzioni e lo studio dell'Avv. Paolo Serafini.

Custode: VEMI Istituto Vendite Giudiziarie Marche S.r.l., Via Cassolo n. 35, 60030 Monsano, Tel. 0731/605542, e-mail: info@ivgmarche.it; Pec: vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it.

Macerata, 7 novembre 2024



AVV. PAOLO SERAFINI

Via A. Campanile 13 62100 MACERATA

Tel. 0733/713976 – 338/3181419

Mail: frfioretti@alice.it

P.e.c.: avvpaoloserafini@puntopec.it