

TRIBUNALE DI MACERATA

1° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA ALL'AVV. ALESSANDRA MONTI CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

ooo

La sottoscritta avv. Alessandra Monti (c.f.: MNTLSN73P44E783X), con studio in Macerata, corso Cavour n. 29 (pec: avvalessandramonti@cnfpec.it – tel 3403002477)

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 14.03.2024 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel **procedimento esecutivo n.145/22 R.G.E.** promosso da Surace Piero, quale titolare dell'omonima Agenzia Immobiliare denominata Casapiù di Surace Piero e sono state delegate alla sottoscritta le relative operazioni, visti gli artt.569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la L.80/2005 e successive modifiche,

COMUNICA

- che il giorno **26 febbraio 2025 alle ore 09.30** presso lo studio della sottoscritta professionista delegata avv. Alessandra Monti sito in Macerata, corso Cavour n. 29, 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 decreto Min. Giustizia 26.02.15, n.32. In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte di acquisto sui beni più avanti descritti:

Lotto unico

- -diritti di piena proprietà intestata a omissis di civile abitazione sita in Civitanova Marche (MC) al piano terzo alla via Tito Speri 18, Scala B, interno 46, composta da cucina, soggiorno adibito a camera, disimpegno, bagno, tre camere, balcone e un balcone chiuso utilizzato come bagno. L'intero edificio, costruito nel 1968, sviluppa 10 piani, di cui uno interrato.

Identificazione catastale:

Fig. 17 particella 1043 sub. 50 (Catasto Fabbricati), zona censuaria 1, Cat. A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale via Tito Speri, piano 3, intestato ad omissis, coerenze: nord: altra u.i.u. – est: parti ad uso comune.

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

- Si dà atto che l'immobile risulta occupato in virtù di contratto di locazione con decorrenza dal 01 marzo 2022 e con scadenza al 28 febbraio 2026, opponibile alla procedura.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- verbale di pignoramento trascritto il 01.09.2022 al n. 13696 r.g. e al n. 10069 r.p. a favore di Surace Piero.

Pratiche edilizie e situazione urbanistica: nulla osta per esecuzione lavori edilin. prat. 181/68 – Prot. N. 24228, intestata a omissis, rilasciata il 23/03/1968, agibilità del 07/12/1972 con il n. di protocollo 181/1972; manutenzione straordinaria attività edilizia libera n. AEL 35/2016, intestata a omissis, presentata il 03/02/2016 con il n. Prot. 5340 e riferita solo a parti comuni; manutenzione straordinaria attività edilizia libera n. AEL 155/2016, intestata a omissis, presentata il 29/04/2016 con il n. Prot. 21856 e riferita solo a parti comuni.

Difformità catastali: piccoli spostamenti divisori interni regolarizzabili mediante presentazione variazione catastale presso Agenzia delle Entrate -Servizi catastali di pratica docfa. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile con la spesa di € 50,00 per diritti catastali ed € 500,00 per spese tecniche;

Difformità urbanistiche:

catastali sono regolarizzabili mediante variazione catastale conseguente a C.I.L.A. in sanatoria per € 500,00, oltre agli oneri per la detta presentazione presso Agenzia delle Entrate per la somma di € 50,00: l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

PRG: secondo il piano regolatore vigente l'immobile ricade in zona B 3.0 -Subsistema L5. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 4.3.2. e art. 4.2.4.8 Zona B 3.0 – Zona totalmente o parzialmente edificata diversa da zona A subsistema L 5 – luoghi centrali del turismo.

Alla data della perizia (14.02.24) **le spese condominiali insolute** ammontavano ad € **6.334,44** e le stesse sono state detratte dal valore di vendita giudiziaria del compendio pignorato.

Modalità della vendita senza incanto.

- I beni sopra descritti di cui all'unico lotto vengono rispettivamente posti in vendita al prezzo base d'asta di:
euro 149.830,01 per il lotto unico;
Entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita le offerte di acquisto potranno essere depositate presso lo studio della sottoscritta avv. Alessandra Monti in forma tradizionale mediante deposito in busta chiusa ovvero, in alternativa, potranno essere presentate in via telematica all'interno del portale www.astetelematiche.it. In tal caso l'offerta telematica deve essere redatta mediante la compilazione dei moduli accessibili tramite apposita funzione "Come partecipare" presente all'interno di detto portale. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- **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.
- **Nel caso di offerte presentate in forma tradizionale in busta chiusa** (all'esterno della quale non deve essere apposta alcuna indicazione, in quanto provvederà il ricevente delegato ad apporre i dati di riferimento necessari), le offerte d'acquisto (in bollo) dovranno contenere: 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, visura camerale in caso di società o impresa commerciale, dati indicativi del bene per il quale l'offerta è proposta, numero della procedura esecutiva e del lotto; alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, la cauzione pari al 20% del prezzo offerto (di importo non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base), nonché l'ammontare approssimativo delle spese che si fissa inizialmente al 10% del prezzo offerto (salvo integrazione successiva dell'importo), somme da versare mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Avv. Alessandra Monti delegata es. imm. 145/22".
- **Nel caso di offerte presentate in via telematica**, l'interessato dovrà inserire telematicamente i documenti necessari alla partecipazione alla vendita, secondo le indicazioni sopra riportate. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
- 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 di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.astetelematiche.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. 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.
- All'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà essere allegato il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (20% a titolo di cauzione e 10% a titolo di anticipazione spese, salvo integrazione): il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario a favore di "Avv. Alessandra Monti" sul c/c n. 000120000540 acceso presso Banco Marchigiano, filiale di Macerata

(IBAN IT31M084 9113 4000 0012 0000 540 - causale: “versamento cauzione e spese es.imm. 145/2022”), bonifico da effettuarsi 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 d’acquisto, a pena di esclusione.

- **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 telematica.
- Gli offerenti che hanno formulato l’offerta *in via telematica* partecipano collegandosi al Portale www.astetelematiche.it e seguendo le indicazioni riportate all’interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti fisicamente dinanzi al delegato.
- La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l’esame delle offerte d’acquisto, 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 GE che potrà convocare le parti innanzi a sé.
- In caso di offerta unica pari o superiore al prezzo base, questa è senz’altro accolta. Se l’offerta è inferiore a tale valore in misura non superiore ad 1/4 rispetto al prezzo base, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà 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. L’offerente, in vista dell’eventuale gara al rialzo, è tenuto a presentarsi all’esperimento di vendita sopra indicato, ovvero ad essere on line durante lo svolgimento della vendita, e le comunicazioni avverranno tramite chat durante lo svolgimento dell’asta stessa. 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.
- In caso di più offerte valide si procederà alla gara, tramite connessione telematica, sulla base dell’offerta più alta e il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato (offerte minime in aumento di € 1.000,00 per il lotto unico). 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 telematica. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al Portale saranno resi 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.
- In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituiti 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.
- Entro 90 giorni dall’aggiudicazione, l’intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio dell’avv. Alessandra Monti mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “Avv. Alessandra Monti delegata es.imm.145/22”, ovvero versato mediante bonifico bancario sul c/c n. 000120000540 acceso presso Banco Marchigiano, filiale di Macerata (IBAN IT31 M084 9113 4000 0012 0000 540 - causale: “saldo prezzo es.imm. 145/2022”). In caso di inadempimento, l’aggiudicazione sarà revocata e l’aggiudicatario perderà la cauzione versata.
- 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.

- Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it (unitamente all'ordinanza di delega e alla CTU), sulle piattaforme www.astetelematiche.it e www.astalegale.net, nonché su giornalino di Astalegale e sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- Tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno dell'incanto non intercorreranno meno di 45 giorni.

Per la vendita senza incanto come sopra illustrata, gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui 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 di cui al lotto unico vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e tutte le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle trascrizioni di pignoramenti saranno 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 dell'imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso di vendita, è obbligo dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità alcuna per la procedura.

Si precisa che l'acquirente di immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il 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, corso Cavour, 29.

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

In caso di fondiario: ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs.385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha la 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 della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art.41 comma 4 del D.Lgs. 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 di aggiudicazione, fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% al professionista delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso il sottoscritto professionista delegato, ovvero fornite dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Macerata, ovvero ancora rinvenute nella perizia tecnica d'ufficio in atti. L'immobile potrà essere visionato previo accordo con il Custode giudiziario Dott.ssa Elsa Corpetti presso il suo studio in Monte San Giusto (MC) via dell'Artigianato 17 (tel: 0733 837251- indirizzo e-mail:e.corpetti@sincomas.it).

Macerata li 27 novembre 2024

Il professionista delegato

avv. Alessandra Monti