

TRIBUNALE MACERATA

2° AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

DELEGATA al dott. Filippo Vitali

Il sottoscritto dott. Filippo Vitali, con Studio in Corridonia (MC), viale dell'Industria n. 303 (tel. 0733/283080-fax 0733/281856 - e-mail: vitali@sogesasrl.it pec: filippo.vitali@odcec.mc.legalmail.it),

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni in data 14/12/2023 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo immobiliare n. **168/2020 R.G.E.** (promosso da Fedaia SPV S.r.l.) e delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni, visti gli articoli 569, 570, 576 e 591-bis c.p.c., la legge 132/15 e successive modifiche,

AVVISA

che il giorno **27 febbraio 2025 alle ore 09:30**, presso lo Studio del sottoscritto dott. Filippo Vitali, sito in Corridonia (MC), viale dell'Industria n. 303 e attraverso la connessione al sito www.spazioaste.it, è fissata la vendita dei beni sotto descritti per il prezzo base stabilito in **€. 61.785,00**.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

- Diritti di superficie per 6/18 intestata a omissis, diritti di superficie per 6/18 intestata a omissis e diritti di superficie per 2/18 intestata a omissis su appartamento sito nel **Comune di Recanati (MC)**, via Aldo Moro n.1/D, quartiere Fonti San Lorenzo, censito e distinto al vigente Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio n. 61, particella 1514, sub. 31, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 520,33, piano S1-3.
Il tutto, come meglio descritto nella C.T.U. e nell'integrazione peritale in atti, alla quale integralmente si rinvia.
- L'immobile in oggetto è costituito da un **appartamento**, con annessa **cantina** siti in un ampio fabbricato condominiale edificato a metà degli anni 70. L'**appartamento** è posto al terzo piano del corpo strutturale, con una superficie commerciale di 123,50 mq e un'altezza interna di 280 cm. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, salone, tre camere da letto, un bagno, un wc ad uso prevalente lavanderia, un ripostiglio e due balconi. Il corpo condominiale non è dotato di garage, ma gode di un ampio parcheggio a ridosso della via comunale, ed è sprovvisto di ascensore. L'unità è servita da impianto di riscaldamento e termosifoni in ghisa, impianto idrico ed elettrico, il tutto visibilmente a norma. La **cantina** invece è situata al primo piano sotto strada accessibile direttamente da una scala che discende a partire dall'androne condominiale sito a piano terra. La porta di accesso è realizzata in lamiera verniciata di colore grigio e ha stelo di sicurezza; il vano è dotato di una finestra; le pareti laterali di separazione dalle altre cantine sono in mattoni forati ed intonacati, mentre la parete di fondo contro terra è realizzata in cemento armato; è sprovvisto di pavimento ed è presente un modesto impianto di illuminazione.
- Precisazioni: i beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono centro storico di Recanati). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Come meglio precisato nella relazione peritale, quanto alla conformità edilizia di cui al punto 8.1 e alla conformità catastale di cui al punto 8.2, non sono state rilevate alcune difformità; si precisa che alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

CON MODALITA' SINCRONA MISTA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Il lotto viene posto in vendita al prezzo base di **€. 61.785,00** (euro *sessantunomilasettecentottantacinque/00*) oltre imposte di legge.
- Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571/3° c.p.c., dovranno essere presentate, **entro le ore 12:00 del giorno feriale 26/02/2025**:

a) **In forma tradizionale** mediante deposito, una per ciascun lotto, in busta chiusa e sigillata, presso lo Studio del sottoscritto delegato sito in Corridonia (MC), viale dell'Industria n. 303 (tel. 0733/283080). All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione poiché provvederà il ricevente ad apporre le indicazioni di cui all'art. 571/4° c.p.c. All'interno della busta dovrà essere inserita la dichiarazione di offerta che dovrà riportare:

- Il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e il recapito telefonico del soggetto offerente cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta salva l'ipotesi di cui all'art 579 c.p.c.); si dovrà allegare la fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale (in caso di pluralità di persone andranno inserite altrettante fotocopie); nell'ipotesi di persona coniugata si dovrà riportare il regime patrimoniale prescelto; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati anagrafici del coniuge; se l'offerente è un minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. In caso di offerta presentata per conto e nome di società o di ente, dovranno essere indicati la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e/o la partita IVA e dovrà essere prodotto il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o dell'ente, la rappresentanza legale e che nei confronti delle medesima non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti quei soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare e inoltre dovrà essere indicato quello che tra questi, avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. l'offerente deve, nel caso in cui non sia già residente, eleggere domicilio nella Provincia di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni poiché, in difetto, queste ultime verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Macerata.
- Il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- L'indicazione del prezzo offerto, che dovrà essere di importo non inferiore di oltre un quarto del valore del bene, a pena di inammissibilità dell'offerta
- Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione; in caso di mancata indicazione, o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni
- L'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso dei requisiti.
- L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.

b) **Oppure in via telematica** 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. L'indicazione del prezzo offerto dovrà essere di importo non inferiore di oltre un quarto del valore del bene, a pena di inammissibilità dell'offerta. 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. 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.

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 i festivi.

- A pena di inammissibilità dell'offerta, **in forma tradizionale**, dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Macerata - Proc. Esec. n. 168/2020", per l'importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile, sempre intestato a "Tribunale di Macerata - Proc. Esec. n. 168/2020" con importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese.

Nel caso di offerta telematica, il versamento della cauzione e dell'importo a titolo spese dovranno essere effettuati tramite bonifico bancario sul conto intestato al "Tribunale di Macerata – Proc. Esec. N. 168/2020" con codice IBAN: IT02 0084 5668 8300 0000 0202 864. 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. Si precisa che, in considerazione del sistema di interfaccia telematico per il quale è possibile caricare solo un bonifico, lo stesso dovrà coprire il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (il sottoscritto delegato, poi, scorporerà le somme, attribuendo il 20% alla cauzione e il 10% alle spese). Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione e spese". Infine la copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta (telematica) contenente l'offerta.

- Le offerte saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato (entro le ore 12:00 del giorno feriale 06/11/2024), ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite sopra;

- Gli offerenti che hanno **formulato l'offerta in forma tradizionale** partecipano comparendo innanzi al sottoscritto delegato nel luogo fisico, sopra indicato, in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del sottoscritto delegato e riportate dal medesimo nel portale, per renderle visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita in modalità telematica.

Coloro che invece hanno **formulato l'offerta con modalità telematiche**, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.spazioaste.it; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al sottoscritto delegato.

- In caso di presentazione di un'offerta unica di valore pari o superiore rispetto al prezzo base, questa è senz'altro accolta; qualora il prezzo offerto sia inferiore a tale valore in misura non superiore a un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- In caso di più offerte valide, si procederà immediatamente alla gara fra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. 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 sottoscritto delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al sottoscritto delegato saranno riportati nel portale a cura dello stesso e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al sottoscritto 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 vendita, l'offerente - entro e non oltre novanta giorni dalla data di udienza di aggiudicazione provvisoria - è tenuto al versamento dell'intero prezzo al netto della cauzione mediante bonifico sullo stesso conto IBAN sopra individuato. Nello stesso termine l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti al trasferimento, qualora lo stesso possa risultare in concreto insufficiente, in misura che il professionista delegato si riserva di indicare, e con precisazione ulteriore che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del sig. G.E. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Per la vendita vengono indicate le seguenti condizioni:

- 1) Ad eccezione del debitore esecutato, alla vendita può partecipare chiunque purché abbia la capacità di agire. Nella vendita senza incanto le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di procuratore legale. Nel suddetto caso alla dichiarazione di offerta o all'istanza di partecipazione deve essere allegata la procura originale. Qualora l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ultimo comma c.p.c.
- 2) 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.
- 3) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- 4) Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle oltre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.
- 5) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- 6) La proprietà dei beni 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.
- 7) 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.
- 8) Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto dottore Commercialista presso il suo Studio o dove diversamente indicato dallo stesso; maggiori informazioni potranno essere acquisite presso il sottoscritto professionista delegato, anche in relazione alla modulistica per partecipare alla vendita.
- 9) Si rende noto che, per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, è possibile usufruire delle concessioni di un mutuo ipotecario fino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI.
- 10) 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. 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 - ove non intenda avvalersi della facoltà anzi detta - dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs. n. 385/93, senza attendere il proseguimento della procedura e la graduazione dei crediti, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di 30 giorni dall'incanto, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% al delegato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso professionista; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato, con le stesse modalità, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché sul sito internet www.astalegale.net unitamente all'ordinanza di delega del G.E., alla perizia del C.T.U. e all'integrazione di quest'ultima.

Tra il compimento di tali forme di pubblicità e il termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto, di cui all'art. 571 c.p.c., o della data per l'incanto non intercorreranno meno di 45 giorni.

Si pubblichi nelle forme di cui sopra e si notifici ai sensi di legge.

Maggiori informazioni presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata e presso lo Studio del professionista delegato.

L'immobile di cui al lotto unico potrà essere visionato previo accordo con il custode giudiziario: dott. Andrea Giardini, con Studio in Civitanova Marche, via Regina Elena n. 194 - tel. 347 0784284 - e.mail: info@studiogiardini.com pec: andrea.giardini@odcec.mc.legalmail.it

Corridonia, 28 novembre 2024

Il professionista delegato
dott. Filippo Vitali