

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
DELEGATA AL DOTTORE COMMERCIALISTA MARCO DOMIZI

Il sottoscritto Dott. Marco Domizi con studio in Tolentino (MC), Viale Vittorio Veneto n. 30, anche nella qualità di socio dell'ES.IM SOCIETA' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari (tel 07331997382)

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 18/04/2019 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **110/18 R.G.E.I. TRIBUNALE DI MACERATA** (promosso da CAF S.P.A. PROCURATRICE DI PURPLE SPV S.R.L.) e sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni, visti gli articoli 569, 576 e 591 bis c.p.c. e la legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche,

COMUNICA

il giorno **29 gennaio 2025 alle ore 09:45**, con postazione presso l'Unità Locale della ES.IM Soc Coop, sita in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, procederà al **terzo esperimento di vendita telematica sincrona a partecipazione mista** ed all'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la modalità di seguito descritte, e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega, dei seguenti beni immobili

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per 1/1 su appartamento a RECANATI C.da Mattonata 28, della superficie commerciale di 219,70 mq, con annessi **deposito, magazzino** della superficie commerciale di 54,74 mq. e **autorimessa** della superficie commerciale di 29,50 mq. distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- **Foglio 73 particella 182 sub. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 680,43 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MATTONATA n. 28, piano: T-1-S1;**
- **Foglio 73 particella 182 sub. 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 122 mq, rendita 107,11 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MATTONATA n. 28, piano: S1;**
- **Foglio 73 particella 182 sub. 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 41 mq, rendita 29,64 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MATTONATA n. 28, piano: S1.**

Il fabbricato consiste in un edificio isolato su due piani fuori terra più uno seminterrato, realizzato a metà degli anni 80. La proprietà comprende anche una corte di circa 1.600 mq recintata. Il sub. 2 comprende il piano terra del fabbricato (da contrada Mattonata), tutto il piano soffitta, la porzione centrale del piano seminterrato. Si accede all'interno del lotto tramite cancelletto con tettoia, si percorre il vialetto di ingresso nel giardino, per poi salire la scala che porta al terrazzo, dove si trova l'ingresso principale. Il piano terra, a destinazione residenziale, si compone di sei locali principali, più bagno e disimpegno. La zona giorno si sviluppa sul lato Est, con salone e cucina con camino, il corpo centrale ospita il disimpegno, due locali destinati uno a studio e l'altro a camera, e la scala a chiocciola che permette l'ingresso alla soffitta ed al piano seminterrato. La zona notte, che si sviluppa sul lato Ovest, si articola in due camere, un disimpegno e un bagno. Dalla scala a chiocciola, realizzata in ferro con pedata in pvc, si accede al piano soffitta, che si articola in tre locali principali. La porzione di piano seminterrato inclusa nel sub. 2, alla quale si accede dalla scala a chiocciola, consiste in tre locali di distribuzione ed un bagno. Il sub. 3 è costituito dalla porzione del piano seminterrato dell'edificio principale (lato Ovest), destinata a magazzino. Gli accessori situati a Sud-Ovest del lotto si presentano in condizioni di fatiscenza con crolli parziali. Il sub. 4 consiste nel locale garage (da planimetria catastale), adibito abusivamente a rustico. Il locale si articola in tre stanze ed è accessibile anche dall'esterno tramite portone blindato.

Situazione urbanistica.

Risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **CONCESSIONE N. 10/83.** Pratica edilizia N 312 anno 1983. Domanda di concessione presentata il 06.09.83- 08.02.85 -13.04.85 registrata il 08.09.83- 08.2.85-18.04.85 al prot. generale n° 10737-1808. Oggetto: costruzione di fabbricato colonico e costruzione capanna per ricovero attrezzi agricoli. Rilasciata dal Sindaco di Recanati il 01.03.1986
- **CONCESSIONE N. 10/86.** Pratica edilizia N 312 anno 1983. Domanda di concessione presentata il 05.04.1988 e il 24.06.1988 registrata il 07.04.1988 e 01.07.1988 al prot. generale n° 4177 e 7875. Oggetto: lavori di variante alla costruzione di fabbricato colonico. Rilasciata dal Sindaco di Recanati il 07.12.1988.
- **PERMESSO DI ABITABILITA' N. 23/91.** Pratica edilizia N 45 anno 1985. Domanda di abitabilità presentata il 07.11.1989 prot del 10.11.1989. Permesso di abitabilità N.23/91 del 16.05.1991 per

costruzione sita in via Mattonata 28/C destinazione: fabbricato rurale piani 2 appartamenti 1 vani, utili 6 , vani accessori 11, volume f.t. mc 966,79 sup. cop. mq 161,93.

In base al PRG del Comune di Recanati, approvato con Delibera C.C. n.8 del 09/04/2014, e adeguato alle prescrizioni D.G.P. n. 106 del 04/04/2014, l'area dell'immobile ricade nella Zona D2.4 – Agricola, sottozona della Zona Terziaria D2 di cui all'art. 19, a sua volta sottozona della Zona Produttiva D (art. 17).

Conformità.

- Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: PIANO TERRA e SOTTOTETTO: Apertura di portafinestra su muro perimetrale portante, demolizione di porzioni sommitali di muri di spina strutturali del piano sottotetto, demolizione di setto portante lato Sud (accesso al balcone del piano sottotetto) e realizzazione di altro setto circa 60 cm iù a sud con apertura di porta e finestra. PIANO SEMINTERRATO: si riscontrano modifiche alle aperture nei setti portanti, realizzazione di nuovi divisori. Subalterno 4: Realizzazione di nuovi tramezzi che hanno portato alla suddivisione del locale garage in tre ambienti, modifica delle bucatore su muri perimetrali portanti e demolizione della porzione inferiore del muro di spina, lieve difformità nell'altezza di piano probabilmente dovuta a realizzazione massetto e pavimentazione. Subalterno 3: Il muro di spina è stato demolito e sostituito da trave in cemento armato posta nella stessa posizione. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e NTC 2018). Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato autorizzato. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile con opere. Costi di regolarizzazione: ripristino stato autorizzato con opere di muratura e ripristino infissi: euro 6.000,00
- Sono state rilevate le seguenti difformità urbanistiche: **Subalterno 2:** PIANO SEMINTERRATO: nel piano seminterrato è stato realizzato un nuovo muro perimetrale esterno collocato al di sotto del terrazzo lato Sud all'interno de quale è stato ricavato un bagno. Inoltre dal lato Nord della cantina si accede ad un locale ricavato sotto il terrazzo di ingresso del piano terra. NOTA: Tali volumi non risultano nelle concessioni edilizie rilasciate né nelle planimetrie catastali reperite. Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato autorizzato. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile con opere. Costi di regolarizzazione: demolizione bagno abusivo con rimozione sanitari: euro 2.500,00, reinterro abuso lato Nord previa demolizione dei setti perimetrali e realizzazione opere di sostegno del solaio del balcone sovrastante: euro 9.000,00. **Subalterno 4:** La destinazione d'utilizzo del locale risulta variata in quanto nel suddetto subalterno, destinato catastalmente a garage, sono presenti arredi e impianti che lo configurano come residenziale. Dalla documentazione fotografica sono visibili la cucina sul lato Nord, due letti nei due restanti ambienti. NOTA: Per tale tipo di intervento non è stato richiesto nessun cambio di destinazione d'uso. Tale abuso non risulta essere sanabile. Per autorizzare la costruzione di nuovi volumi e il cambio di destinazione d'uso da accessori annessi alla casa colonica ad abitazione lo strumento applicabile è il Permesso a Costruire in sanatoria, Testo Unico dell'Edilizia (d.p.r. 380/01 art. 36, Accertamento di conformità). Tale permesso si può chiedere per interventi eseguiti in assenza di permesso o in difformità da esso, ma normalmente assentibili. Requisito fondamentale è che sussista la doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che al momento della richiesta di sanatoria. In tale area edificata in Zona D2.4 – Agricola, sottozona della Zona Terziaria D2 di cui all'art. 19, a sua volta sottozona della Zona Produttiva D (art. 17) la destinazione prevista dallo strumento urbanistico vigente è la destinazione PRODUTTIVA, l'intervento non è pertanto autorizzabile. Inoltre nella zona d2.4 gli interventi a fini residenziali sono ammessi mediante Piano di Recupero ma tale strumento non è attuabile in sanatoria. Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato autorizzato. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile con opere. Costi di regolarizzazione: rimozione arredi, demolizione tramezzi, rimozione impianto termico: euro 6.000,00. **Subalterno 3:** All'esterno dell'immobile è stata realizzata una struttura in acciaio con copertura in lamiera di dimensioni 6m x 9m x 3,4m (h) circa. Tale manufatto si poggia su cinque pilastri ed è ancorato al muro del sub. 3, lato Sud. NOTA: Dall'accesso agli atti non risultano pratiche edilizie inerenti a tale realizzazione, che non compare neppure nelle planimetrie catastali. Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile con opere. L'iter di sanatoria di tale manufatto comporterebbe opere di adeguamento sismico alla normativa vigente (NTC 2018) in quanto tale tettoia attualmente grava sulla struttura principale del fabbricato. Essendo tali opere onerose sia dal punto di vista tecnico che edilizio, si ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso lo smontaggio di tale manufatto. Costi di regolarizzazione: smontaggio e rimozione tettoia: euro 3.000,00. Nella rappresentazione grafica del sub.3 viene riscontrata difformità tra quanto reperito in Comune e quanto da planimetrie catastali: il silos di forma circolare presente sul posto e sulle planimetrie catastali non risulta negli elaborati della concessione edilizia. NOTA: Tale manufatto è presente nella cartografia del volo aereo datata 1972 per cui se ne ipotizza la preesistenza alla data 1 settembre 1967. Le difformità sono regolarizzabili mediante: integrazione grafica agli atti depositati in Comune. L'immobile risulta non

conforme, ma regolarizzabile senza opere. Costi di regolarizzazione: Rilievo e redazione elaborati per pratica edilizia: euro 1.000,00

Precisazioni.

Sussiste un VINCOLO URBANISTICO del 16/12/1985 trascritto il 20/12/1985 ai nn RG 10888 RP 7965. Notaio: Mario Fanti per la costruzione di un fabbricato colonico sul terreno sito in Recanati, c.da Mattonata, 28 della sup. di Ha 6.15,00 distinto nel C.T. al F 56 p.la 39, F 73 p.lle 30-31-32-45-46 F 89 p.lle 4-74, con cui il costituente si impegna a destinare esclusivamente al servizio della detta erigenda costruzione porzione del suddetto terreno della superficie di Ha 3.16 e 20 da distinguersi nel C.T. al F 73 p.la 31 porzione, F 89 p.lle 4-74. Detto vincolo verrà a cessare o subirà opportune modifiche qualora le norme del vigente piano regolatore e del REC di Recanati dovessero ridurre il rapporto di edificabilità per le zone a verde agricolo o comunque soggette a vincolo. Il vincolo si intende pertanto costituito per la porzione di terreno di cui sopra e a tempo indeterminato e cioè fino a quando le vigenti norme urbanistiche non verranno abrogate o modificate.

Con relazione integrativa del 27/12/2019 il CTU ha precisato quanto segue: *"la porzione seminterrata a nord del fabbricato è interessata da cedimenti strutturali, che nel corso dell'anno corrente non hanno provocato un evidente aggravio del quadro fessurativo, ma che in futuro sicuramente porteranno al peggioramento della situazione. La natura e la causa di tali cedimenti sono imputabili a diversi fattori. La causa principale del quadro fessurativo presente è l'errata realizzazione del muro controterra che, essendo eseguito in blocchi di calcestruzzo, non è in grado di far fronte alla spinta del terreno a tergo. Non si può però escludere la presenza di un cedimento differenziale tra la porzione seminterrata abusiva e il fabbricato principale, determinata da una presunta errata realizzazione delle strutture di fondazione di quest'ultima, eseguite in mancanza di un'adeguata progettazione geotecnica. Per poter garantire l'accesso in sicurezza al fabbricato dal piano terra si suggerisce di realizzare un'adeguata puntellatura del solaio di copertura del volume abusivo, che interessi tutta la lunghezza del muro controterra a nord".* All'esito di il G.E. ha disposto che il custode proceda con detti interventi di messa in sicurezza.

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

L'immobile sub. 2 ricade nella classe E della certificazione energetica in base alla normativa vigente.

Le spese di regolarizzazione delle difformità sono state sottratte dal pezzo base d'asta ad opera del CTU.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 133.335,00 (euro centotrentatremilatrecentotrentacinque/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 100.001,25 (euro centomilauno/25) pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del Lotto sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Gabriele Cardarelli in data 30/01/2019 che si richiamano espressamente, e potranno essere consultate sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili sopraindicati, alla sua situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc. si richiama quanto esposto nella relazione peritale depositata agli atti del fascicolo processuale, in visione presso il professionista delegato e consultabile sulla piattaforma www.immobiliare.spazioaste.net e sul sito www.astalegale.net, e sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili sopra descritti vengono posti in vendita al **prezzo base di € 133.335,00 (euro centotrentatremilatrecentotrentacinque/00)** oltre iva e/o imposta di registro;
- 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 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 conferito mediante procura notarile avente data anteriore a quella dell'asta (art. 583 c.p.c.).
- Le offerte di acquisto sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sotto indicato ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza ovvero se non accompagnate dalla cauzione nella misura e con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;
- Gli interessati all'acquisto possono presentare offerte irrevocabili di acquisto a: A) in forma cartacea o b) telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta.

A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA

- Le offerte di acquisto cartacee, **in bollo**, reperibili anche sui siti internet www.tribunale.macerata.giustizia.it, **sono irrevocabili** salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., **dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata, entro le 12:00 del giorno ferialo precedente a quello fissato per la vendita** presso lo studio del delegato in Tolentino(MC), Viale Vittorio Veneto n. 30. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre le indicazioni di cui all'ordinanza di delega.
- L'offerta, una per ogni lotto, dovrà contenere:
 - Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto 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.), fotocopia di un documento di identità valido, visura camerale in caso di ditta. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di partecipazione di cittadino di altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il Certificato di Cittadinanza ed eventualmente Permesso o Carta di Soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; l'offerente dovrà altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza, queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria;
 - 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 non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta, a pena di inammissibilità dell'offerta;
 - Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine dovrà essere al massimo di novanta giorni dall'aggiudicazione; in caso di indicazione di termine maggiore, o in caso di mancanza di indicazione, esso sarà di novanta giorni dall'aggiudicazione.
 - L'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti.
 - L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.
- All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inammissibilità della stessa, un assegno circolare non trasferibile intestato a "MARCO DOMIZI" per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato ad "MARCO DOMIZI" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese (non saranno accettati vaglia postali o assegni postali vidimati emessi da Poste Italiane S.p.a.);
- L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, nel luogo fisico in cui si svolge la vendita presso l'Unità Locale della ES.IM Soc Coop.

B) MODALITA' TELEMATICA DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati (tranne il debitore, non ammesso a presentare offerte d'acquisto né alla vendita e gli altri soggetti sopra indicati), per partecipare alla vendita, dovranno presentare offerte di acquisto con modalità telematica far pervenire ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **entro le ore 12,00 del giorno ferialo precedente alla vendita**, una per ciascun lotto per il quale intendono partecipare.

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 IRREVOCABILI. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate 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.

L'offerta deve contenere:

- per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, recapito telefonico dell'offerente e in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con

indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identità e del tesserino di codice fiscale ed eventuale procura conferita ad un avvocato. In caso di dichiarazione formulata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del giudice tutelare;

- per le persone giuridiche: nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita iva o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali.
- In caso di partecipazione di cittadino di un altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.
- Gli offerenti dovranno, anche a mezzo di procuratore speciale, altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Macerata o eleggere domicilio in Macerata, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso ufficio.
- La dichiarazione di aver letto la relazione di stima, compreso gli allegati, e di averne compreso il contenuto e inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale.
- L'offerta, inoltre, dovrà contenere:
 - a) l'indicazione del prezzo che si intende offrire per ciascun lotto di interesse (che a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$);
 - b) la data della vendita e il numero della procedura a cui si riferisce;
 - c) l'indicazione circa il tempo (che in mancanza di indicazione di un termine più lungo fissato da parte dell'offerente, **non potrà essere superiore a 90 giorni dalla aggiudicazione**, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile) e le modalità di pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
 - d) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

Dovrà essere versata a titolo di spese e cauzione a garanzia dell'offerta una somma non inferiore al 30% del prezzo offerto mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione e spese", da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste. Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato. Si suggerisce precauzionalmente un termine non inferiore a 5 giorni.

Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo se prevista dal Tribunale. Il Bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato al delegato i cui dati sono di seguito riportati:

**MARCO DOMIZI C/O Banca Fineco
CODICE IBAN IT20Z030150320000002857972**

Causale: "versamento cauzione e spese"

La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Informazioni sulla procedura e modalità di partecipazione sono anche riportate nella scheda dettagliata del bene pubblicata sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publiconline.it, <http://immobiliare.spazioaste.it>, www.tribunale.macerata.giustizia.it.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno tre 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.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

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.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale <http://immobiliare.spazioaste.it> e dunque risultare "on line". Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione. Soltanto laddove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, la Astalegale.net invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

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".

APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato, nel giorno e nell'ora fissata per la vendita, procederà in ordine progressivo per ciascun lotto posto in vendita, all'apertura dei plichi telematici e delle buste presentate in forma tradizionale, nonché all'esame delle offerte. Le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte dal professionista delegato e le offerte ivi contenute saranno riportate dal medesimo nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. **l'offerta unica**, se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base, è senz'altro accolta.

Se, invece, il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad 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 siano state presentate istanze di assegnazione del bene ai sensi dell'art. 588 e segg. c.p.c..

Nel caso di **pluralità di offerte valide** si procederà, ai sensi dell'art.573 c.p.c., alla gara (**telematica**) tra gli offerenti che intendano parteciparvi. Essa avrà luogo, sull'offerta più alta, con la modalità "SINCRONA MISTA" ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite chat a tutti gli utenti connessi.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Nel corso della gara, le offerte minime in rialzo non potranno essere inferiori a **€ 3.000,00 (tremila/00) per il Lotto unico**.

Tra una offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di **DUE MINUTI**. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti davanti 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 resi visibili tramite il portale stesso ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di DUE MINUTI dall'ultima offerta, senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

In caso di vendita il residuo prezzo dedotta la cauzione dovrà essere versato nel termine di giorni 90 dall'udienza di aggiudicazione provvisoria nello stesso conto IBAN sopra individuato ovvero mediante consegna al professionista delegato di n. 2 assegni circolari al medesimo intestati di cui a titolo di saldo del prezzo e l'altro di integrazione del fondo spese già corrisposto nella misura di seguito indicata.

Contestualmente al saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione, salvo il caso in cui il deposito così costituito possa risultare insufficiente ed il delegato indichi la necessità di effettuare una integrazione in misura superiore. Il versamento di detta integrazione dovrà essere effettuato entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione all'uopo rivoltagli dal professionista delegato. Con la precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione delle spese da parte del Giudice dell'Esecuzione.

Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene, il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene sarà essere aggiudicato al miglior offerente (salvo i casi di mancata aggiudicazione come innanzi indicati nel presente avviso di vendita).

Se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art.573 c.p.c. 3° comma si procederà come di seguito:

- a) Il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta;

- b) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagna la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- c) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- d) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Il professionista delegato provvederà, altresì, alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere: le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono; le generalità di tutti gli utenti connessi e degli offerenti presenti; la descrizione delle attività svolte; la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito,
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito per ogni lotto;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata.

Se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, all'uopo, il professionista delegato provvede a fissare successiva vendita, salve le disposizioni impartite dal G.E. nell'ordinanza di vendita delegata.

CONDIZIONI DELLA VENDITA:

Per la vendita senza incanto, come sopra illustrata vengono indicate le seguenti condizioni di vendita:

- 1) 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.
- 2) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- 3) Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.
- 4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) Tutte le attività di cui agli artt. 569 c.p.c. e seguenti, saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede della ES.IM. Società Cooperativa o dove indicato dal Dottore Commercialista delegato.
- 8) Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. C.C. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente all'aggiudicazione.
- 8) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Sono a carico dell'aggiudicatario/assegnatario la metà del compenso (e del connesso rimborso spese generali) spettante al professionista delegato per la fase del trasferimento della proprietà, nonché le spese relative al trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte ipotecarie e catastali) per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ed altresì le spese necessarie per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e di qualsiasi gravame.

Gli offerenti eventualmente interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. A tal fine, per maggiori informazioni, possono essere contattate direttamente le sedi o filiali incaricate dalle Banche stesse.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 comma 6° della legge n. 47/1985, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva. L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 Legge n. 47/1985, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e D.Lgs n. 192/2005 e s.m.i, l'aggiudicatario, reso edotto dei contenuti del presente avviso di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti dispensa sin d'ora, esplicitamente, la procedura esecutiva di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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 fondiario del quale l'immobile pignorato costituisce garanzia purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese, e che l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzi detta, potrà, ai sensi dell'art.

41, comma 4, D.lgs. n. 385/93, entro il termine di 90 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 a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15%, al delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "MARCO DOMIZI"; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

Si rende noto che per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, è possibile usufruire delle concessioni di mutuo ipotecario fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblicità in funzione della vendita ed a norma dell'art. 490 c.p.c. commi 1 e 2:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche – sito del Ministero della Giustizia – almeno 45 giorni prima dell'asta;
- sulla rivista "Newspaper Aste" edita da astalegale.net;
- unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con i relativi allegati e copia della relazione di stima redatta dall'esperto, ai sensi dell'art 173 bis disp. att. c.p.c., sui siti internet: www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, immobiliare.spazioaste.it, www.portaleaste.com e www.tribunale.macerata.giustizia.it

Gli immobili di cui al lotto unico potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario Avv. Matteo Mastrocola, Piazzale della Battaglia di Tolentino n. 43, 62029 Tolentino (MC), Tel. 3206223078 – Fax. 0733967766

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

Tolentino, lì 11/11/2024.

Dott. Marco Domizi

