

**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 12/06/2015 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **320/13 R.G.E.I. TRIBUNALE DI MACERATA** (promosso da FRATELLI STAFFOLANI SRL) **cui sono riunite le procedure n. 249/15 R.G.E.I. e n. 372/13 R.G.E.I.**, e la successiva del 10/11/2021, con cui 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**

che il giorno **29 gennaio 2025 alle ore 10:10** 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 UNO**

**Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento** sito in **Petriolo (MC), Via Marche, 31** della superficie commerciale di 95,80 mq, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- **Foglio 9 particella 210 sub. 10, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Del Pino, 8, piano: terra, primo e secondo.**

Trattasi di fabbricato che si eleva per tre piani fuori terra. L'edificio, destinato ad abitazione, comprende: un piano terra con scala di accesso al superiore piano primo con ampia zona giorno (soggiorno-pranzo), wc e cucina. Con scala interna posta sul soggiorno si accede al superiore piano secondo che si compone di: camera, camera con accesso a terrazzo di proprietà e bagno.

**Situazione urbanistica:**

Ricorrono le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 13/98, per lavori di ristrutturazione edificio civile abitazione in Petriolo via del Pino, presentata il 05/03/1998 con il n. 1141 di protocollo, rilasciata il 13/07/1998 con il n. 13/98 di protocollo
- Concessione edilizia N. 23/98 e successive varianti, per lavori di ristrutturazione edificio civile abitazione in Petriolo via del Pino, presentata il 24/06/1998 con il n. 2751 di protocollo, rilasciata il 23/10/1998 con il n. 23/98 di protocollo. Variante in corso d'opera in data 20/11/1998 Prot. n. 4827.
- Richiesta certificato di agibilità N. 5285, per lavori di ristrutturazione edificio civile abitazione in Petriolo via del Pino, presentata il 23/11/1999 con il n. 5285 di protocollo.
- La domanda di agibilità risulta presentata completa degli allegati di rito. Secondo il CTU qualora il Comune non abbia chiesto ulteriori integrazioni, l'agibilità si ritiene attestata per ricorrenza dei termini;

La CTU non fornisce informazioni riguardo il PRG.

**Conformità:** Non sono state rilevate difformità

**Precisazioni:**

L'immobile ricade nella classe G della certificazione energetica in base alla normativa vigente.

Al 25/11/2021 l'immobile risulta libero.

Il prezzo base è determinato in base al provvedimento del G.E. del 12/06/2015.

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 60.000,00 (euro sessantamila/00)**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

**LOTTO DUE**

**Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento** sito in **Petriolo (MC), Via Garibaldi, 11** della superficie commerciale di 30,00 mq, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- **Foglio 9 particella 86 sub. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, 11, piano: terra.**

L'unità immobiliare in questione si compone di un monolocale posto al piano terra di edificio di recente ristrutturazione, con accesso autonomo da via Garibaldi a mezzo di portone vetrato in legno.

**Situazione urbanistica:**

Ricorrono le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 40 e successive varianti, per lavori di ristrutturazione edificio, presentata il 31/01/1995, rilasciata il 11/07/1995 con il n. 445 di protocollo
- Denuncia di inizio attività edilizia N. 2477 per lavori di modifica delle opere di cui alla concessione n. 40 del 1995 (variante), presentata il 25/05/1996 con il n. 2477 di protocollo. La presente DIA riguarda l'intervento su tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio.
- Concessione edilizia N. 2/98, per lavori di mutamento di destinazione d'uso del piano terra, da locale commerciale ad alloggio con monolocale e bagno, presentata il 01/04/1998 con il n. 4515/97 e 5210/97 di protocollo, rilasciata il 28/07/1998 con il n. 2/98 di protocollo;

La CTU non fornisce informazioni riguardo il PRG.

**Conformità:** Non sono state rilevate difformità

**Precisazioni:**

L'immobile ricade nella classe G della certificazione energetica in base alla normativa vigente.

Al 25/11/2021 l'immobile risulta occupato con obbligo di versamento indennità in favore della procedura, in mancanza del quale dovrà essere effettuata la liberazione come disposto dal G.E.

Il prezzo base è determinato in base al provvedimento del G.E. del 12/06/2015.

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 18.000,00 (euro diciottomila/00)**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 13.500,00 (euro tredicimilacinquecento/00) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

### LOTTO TRE

**Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento sito in Petriolo (MC), Via Garibaldi, 13 della superficie commerciale di 43,00 mq, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:**

- **Foglio 9 particella 86 sub. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, 13, piano: primo.**

L'unità immobiliare in questione, fa parte di un edificio di recente ristrutturazione sito in via Garibaldi, posta al piano primo, si compone di una cucina con ingresso diretto dal vano scala comune con il soprastante piano secondo, un bagno ed una camera.

**Situazione urbanistica:**

Ricorrono le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 40 e successive varianti, per lavori di ristrutturazione edificio, presentata il 31/01/1995, rilasciata il 11/07/1995 con il n. 445 di protocollo;
- Denuncia di inizio attività edilizia N. 2477, per lavori di modifica delle opere di cui alla concessione n. 40 del 1995 (variante), presentata il 25/05/1996 con il n. 2477 di protocollo. La presente DIA riguarda l'intervento su tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio.;

La CTU non fornisce informazioni riguardo il PRG.

**Conformità:**

- Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: pur non rilevando alcuna difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato, si rappresenta che la mancata realizzazione di vano antibagno possa essere motivo di diniego al momento della richiesta di agibilità. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione al comune competente di domanda di sanatoria. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: sanatoria: 516,00 Euro; spese tecniche per redazione e presentazione domanda di sanatoria: 800,00 Euro; variazione e presentazione di nuova planimetria catastale: 50,00 Euro; spese tecniche per redazione e presentazione nuova planimetria catastale: 500,00 Euro.

**Precisazioni:**

L'immobile ricade nella classe F della certificazione energetica in base alla normativa vigente.

Al 25/11/2021 l'immobile risulta occupato da terzi (famiglia con figli minori) con obbligo di versamento indennità in favore della procedura, in mancanza del quale dovrà essere effettuata la liberazione come disposto dal G.E.

Il prezzo base è determinato in base al provvedimento del G.E. del 12/06/2015.

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 26.400,00 (euro ventiseimilaquattrocento/00)**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 19.800,00 (euro diciannovemilaottocento/00) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

#### **LOTTO QUATTRO**

**Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento** sito in **Petriolo (MC), Via Garibaldi, 13** della superficie commerciale di 49,00 mq, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- **Foglio 9 particella 86 sub. 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, 13, piano: secondo e terzo.**

L'unità immobiliare in questione, fa parte di un edificio di recente ristrutturazione sito in via Garibaldi, posta al piano secondo con soprastante soffitta pertinenziale posta al piano terzo, si compone di una cucina con ingresso diretto dal vano scala comune con il sottostante piano primo e il soprastante piano terzo, un bagno ed una camera, oltre a terrazzino incassato a livello, pertinenza esclusiva di detta unità immobiliare è una soprastante soffitta con accesso dalla scala comune posta al piano terzo.

#### **Situazione urbanistica:**

Ricorrono le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 40 e successive varianti, per lavori di ristrutturazione edificio, presentata il 31/01/1995, rilasciata il 11/07/1995 con il n. 445 di protocollo;
- Denuncia di inizio attività edilizia N. 2477, per lavori di modifica delle opere di cui alla concessione n. 40 del 1995 (variante), presentata il 25/05/1996 con il n. 2477 di protocollo. La presente DIA riguarda l'intervento su tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio.;

La CTU non fornisce informazioni riguardo il PRG.

#### **Conformità:**

- Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: diversa distribuzione degli spazi interni all'interno del bagno, inoltre la mancata realizzazione di vano antibagno possa essere motivo di diniego al momento della richiesta di agibilità. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione al comune competente di domanda di sanatoria. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: sanatoria: 516,00 Euro; spese tecniche per redazione e presentazione domanda di sanatoria: 800,00 Euro;
- Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale non rispecchia l'elaborato progettuale depositato agli atti del Comune di Petriolo. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova scheda catastale ove richiesta dall'amministrazione. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: variazione catastale: 50,00 Euro; spese tecniche per redazione e presentazione nuova planimetria catastale: 500,00 Euro.

#### **Precisazioni:**

L'immobile ricade nella classe G della certificazione energetica in base alla normativa vigente.

Al 25/11/2021 l'immobile risulta occupato con obbligo di versamento indennità in favore della procedura, in mancanza del quale dovrà essere effettuata la liberazione come disposto dal G.E.

Il prezzo base è determinato in base al provvedimento del G.E. del 12/06/2015.

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 33.000,00 (euro trentatremila/00)**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 24.750,00 (euro ventiquattromilasettecentocinquanta/00) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

#### **LOTTO NOVE**

**Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento** sito in **Recanati (MC), Via Cirfoglio n. 5**, della superficie commerciale di 128,20 mq., con annesso box singolo della superficie commerciale di 22,50 mq, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- **Foglio 76 particella 208 sub. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: Via Cirfoglio, 5, piano: primo;**
- **Foglio 76 particella 208 sub. 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 40 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: Via Cirfoglio, piano: primo seminterrato.**

Trattasi di porzione di fabbricato sito in Recanati in via Cirfoglio posta al piano primo, occupante l'intero piano composta di: ampio salone, cucina con retro, disimpegno notte, due camere ed un bagno, oltre a due balconi.

#### **Situazione urbanistica:**

Ricorrono le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione edilizia N. 44, per lavori di nuova costruzione di una casa patronale, presentata il 13/05/1966 con il n. 4558 di protocollo, rilasciata il 30/07/1966 con il n. 44 di protocollo, agibilità del 08/07/1968 con il n. 28 di protocollo
- Autorizzazione edilizia N. 99, per lavori di realizzazione muro in controterra e sistemazione recinzione, presentata il 09/01/2002 con il n. 569 di protocollo, rilasciata il 18/04/2002 con il n. 99 di protocollo

La CTU non fornisce informazioni riguardo il PRG.

**Conformità:**

- Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: leggera modifica del divisorio tra corridoio e soggiorno, di scarso rilievo urbanistico. Mancata rappresentazione grafica del vano scala che prosegue fino al piano sottotetto e che consente l'accesso al sottotetto medesimo utilizzato quale soffitta a servizio delle due abitazioni presenti nella palazzina. Le difformità sono regolarizzabili mediante: domanda di concessione in sanatoria. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: spese tecniche per redazione e presentazione domanda di sanatoria: 2.000,00 Euro; sanatoria: 516,00 Euro.
- Sono state rilevate le seguenti difformità catastali: mancata rappresentazione di vani soffitta al piano sottotetto. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale per modifica degli accessori indiretti. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: spese tecniche per redazione e presentazione planimetrie catastali: 800,00 Euro; presentazione di variazione catastale: 100,00 Euro.

**Precisazioni:**

L'immobile ricade nella classe F della certificazione energetica in base alla normativa vigente.

L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato

Il prezzo base è determinato in base al provvedimento del G.E. del 12/06/2015.

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 114.000,00 (euro centoquattordicimila/00)**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 85.500,00 (euro ottantacinquemilacinquecento/00) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

**LOTTO DIECI**

**Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento** sito in **Macerata, Via della Pace n. 191**, della superficie commerciale di 91,40 mq., con annesso box singolo della superficie commerciale di 12,00 mq, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- **Foglio 56 particella 344 sub. 26, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 262,10 Euro, indirizzo catastale: Via della Pace, 191, piano: primo seminterrato e terra;**
- **Foglio 56 particella 344 sub. 24, categoria C/6, classe 7, consistenza 21 mq, rendita 58,57 Euro, indirizzo catastale: Via della Pace, piano: terra.**

Trattasi di porzione di fabbricato non particolarmente di pregio, ha caratteristiche di finitura molto modeste. La porzione comprende un'abitazione al piano terra con ingresso da corte esclusiva composta di: ingresso diretto sul soggiorno, da detto vano si accede alla cucina, al vano utilizzato come sala pranzo e alla scala che

conduce al sottostante piano primo seminterrato, mentre l'accesso al bagno avviene dal vano cucina. Al piano seminterrato è ubicata una camera matrimoniale priva di finestra, una cameretta singola ed un bagno.

**Situazione urbanistica:**

Ricorrono le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione a costruire N. 3295/ Pos. 5558 e successive varianti, per lavori di risanamento di fabbricato per civile abitazione, presentata il 22/01/1993, rilasciata il 02/06/1993 con il n. 3295/ Pos. 5558 di protocollo
- Concessione a costruire N. 21971/ Pos. 5558, per lavori di variante a precedente Concessione per modifica copertura corpo bagni ecc., presentata il 28/07/1993, rilasciata il 25/10/1993 con il n. 21971/ Pos. 5558 di protocollo
- Denuncia di inizio attività edilizia N. 34956/ Pos. 5558, per lavori di variante a precedente Concessione per modifiche interne e spostamento di alcune aperture, presentata il 13/11/1995 con il n. 34956 di protocollo.

La CTU non fornisce informazioni riguardo il PRG.

**Conformità:**

- Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: al piano terra il vano destinato, nell'elaborato grafico allegato all'atto autorizzativo, a "pranzo-soggiorno angolo cottura" è attualmente adibito a soggiorno con realizzazione della cucina in altro vano e la zona pranzo è stata realizzata nel vano assentito come camera. Al piano seminterrato il locale cantina è stato diviso in due mediante partizione in cartongesso con la realizzazione di una camera matrimoniale (priva di finestrate) e di una cameretta. Le difformità sono regolarizzabili mediante: domanda di concessione in sanatoria. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: sanatoria: 516,00 Euro; spese tecniche per redazione e presentazione domanda di sanatoria: 2.000,00 Euro. In caso di rilascio del permesso in sanatoria per la nuova destinazione d'uso del locale al piano primo seminterrato, il Comune di Macerata potrebbe richiedere gli oneri di urbanizzazione nelle forme di legge.
- Sono state rilevate le seguenti difformità catastali: mancata rappresentazione della finestra del bagno al piano primo seminterrato; diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo seminterrato con mutamento della destinazione d'uso rispetto a quella assentita. Mancata rappresentazione della porta di accesso dalla corte esclusiva nel locale garage. Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione e presentazione di nuove planimetrie catastali. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: costo della presentazione della variazione catastale: 100,00 Euro; spese tecniche per redazione e presentazione nuove planimetrie catastali: 800,00 Euro.

**Precisazioni:**

L'immobile ricade nella classe G della certificazione energetica in base alla normativa vigente.

L'unità immobiliare è occupata con canoni da versare a favore della procedura.

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 53.570,25 (euro cinquantatremilacinquecentosettanta/25)**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 40.177,68 (euro quarantamilacentosettantasette/68) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

**LOTTO TREDICI**

**(n. 1 della perizia di stima del 14/06/2018)**

**Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento** sito in **Petriolo (MC), Via Garibaldi, 10** della superficie commerciale di 46,00 mq, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- **Foglio 9 particella 84 sub. 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 99,42 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, 10, piano: Terra, derivante dai sub. 1 e 2.**

L'unità immobiliare in questione, fa parte di un edificio ristrutturato nel 1998 che si eleva per quattro piani fuori terra con tre prospetti su vie interne al centro storico, il quarto prospetto è in aderenza con altro immobile, sita in via Garibaldi n. 10 e posta al piano terra, si compone di un vano destinato a cucina-soggiorno con ingresso diretto dall'androne comune, un bagno con finestra ed una camera.

**Situazione urbanistica:**

Ricorrono le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 81/97 e successive varianti, per lavori di ristrutturazione edificio civile abitazione, presentata il 19/04/1996 con il n. 1963 di protocollo, rilasciata il 13/01/1997 con il n. 81 di protocollo;
- Concessione edilizia per variante in corso d'opera N. 15/97, per lavori di ristrutturazione edificio civile abitazione, presentata il 19/03/1997 con il n. 1514 di protocollo, rilasciata il 06/05/1997 con il n. 15 di protocollo, agibilità del 20/07/1998 con il n. 03298 di protocollo.

In base al PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con atto del C.C. n. 37 del 28/12/2000, l'immobile ricade in zona residenziale di interesse storico artistico - P.P.C.S.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 12 zone di interesse storico artistico – A.

**Conformità:**

- Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: modifiche a due divisori interni rispetto all'ultimo elaborato grafico depositato presso il comune di Petriolo. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione al comune competente di una richiesta di permesso di costruire in sanatoria. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: spese tecniche per redazione e presentazione domanda di sanatoria: €1.000,00; sanatoria oblazione: €1.000,00.

**Precisazioni:**

L'immobile ricade nella classe G della certificazione energetica in base alla normativa vigente.

Al 25/11/2021 l'immobile risulta occupato con obbligo di versamento indennità in favore della procedura, in mancanza del quale dovrà essere effettuata la liberazione come disposto dal G.E.

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 26.400,00 (euro ventiseimilaquattrocento/00)**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 19.800,00 (euro diciannovemilaottocento/00) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

### **LOTTO QUATTORDICI**

**(n. 2 della perizia di stima del 14/06/2018)**

**Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento sito in Petriolo (MC), Via Garibaldi, 10** della superficie commerciale di 44,00 mq, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- **Foglio 9 particella 84 sub. 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 99,42 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, 10, piano: Primo.**

L'unità immobiliare in questione, fa parte di un edificio ristrutturato nel 1998 che si eleva per quattro piani fuori terra con tre prospetti su vie interne al centro storico, il quarto prospetto è in aderenza con altro immobile, sita in via Garibaldi n. 10 e posta al piano primo, si compone di un vano destinato a cucina-soggiorno con ingresso diretto dall'androne comune, un bagno con finestra ed una camera.

#### **Situazione urbanistica:**

Ricorrono le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 81/97 e successive varianti, per lavori di ristrutturazione edificio civile abitazione, presentata il 19/04/1996 con il n. 1963 di protocollo, rilasciata il 13/01/1997 con il n. 81 di protocollo;
- Concessione edilizia per variante in corso d'opera N. 15/97, per lavori di ristrutturazione edificio civile abitazione, presentata il 19/03/1997 con il n. 1514 di protocollo, rilasciata il 06/05/1997 con il n. 15 di protocollo, agibilità del 20/07/1998 con il n. 03298 di protocollo.

In base al PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con atto del C.C. n. 37 del 28/12/2000, l'immobile ricade in zona residenziale di interesse storico artistico - P.P.C.S.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 12 zone di interesse storico artistico – A.

#### **Conformità:**

- Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: modifiche a tre divisori interni rispetto all'ultimo elaborato grafico depositato presso il comune di Petriolo. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione al comune competente di una richiesta di permesso di costruire in sanatoria. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: spese tecniche per redazione e presentazione domanda di sanatoria: €1.000,00; sanatoria oblazione: €1.000,00.

#### **Precisazioni:**

L'immobile ricade nella classe F della certificazione energetica in base alla normativa vigente.

L'immobile risulta libero.

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 25.200,00 (euro venticinquemiladuecento/00)**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 18.900,00 (euro diciottomilanovecento/00) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

### **LOTTO QUINDICI**

**(n. 3 della perizia di stima del 14/06/2018)**

**Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento sito in Petriolo (MC), Via Garibaldi, 10** della superficie commerciale di 51,00 mq, con **mansarda** della superficie commerciale di 28,20, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- **Foglio 9 particella 84 sub. 6, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, 10, piano: Primo, secondo e terzo.**

L'unità immobiliare in questione, fa parte di un edificio ristrutturato nel 1998 che si eleva per quattro piani fuori terra con tre prospetti su vie interne al centro storico, il quarto prospetto è in aderenza con altro immobile, sita in via Garibaldi n. 10 comprende un piano primo con scala di accesso al superiore piano secondo costituito da un vano cucina soggiorno, una camera e un bagno con finestra. L'accesso al piano terzo avviene tramite scala interna in cemento armato dal piano secondo, è autorizzato a sottotetto (mansarda), e si compone di un vano con lucernario, un vano con finestra e un bagno con finestra da regolarizzare.

#### **Situazione urbanistica:**

Ricorrono le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 81/97 e successive varianti, per lavori di ristrutturazione edificio civile abitazione, presentata il 19/04/1996 con il n. 1963 di protocollo, rilasciata il 13/01/1997 con il n. 81 di protocollo;
- Concessione edilizia per variante in corso d'opera N. 15/97, per lavori di ristrutturazione edificio civile abitazione, presentata il 19/03/1997 con il n. 1514 di protocollo, rilasciata il 06/05/1997 con il n. 15 di protocollo, agibilità del 20/07/1998 con il n. 03298 di protocollo.

In base al PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con atto del C.C. n. 37 del 28/12/2000, l'immobile ricade in zona residenziale di interesse storico artistico - P.P.C.S.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 12 zone di interesse storico artistico – A.

#### **Conformità:**

- Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: modifiche all'ingresso posto al piano primo, alla scala interna e ad alcune tramezzature al piano secondo. Al piano terzo già autorizzato a sottotetto, è stato realizzato un bagno e manca la rappresentazione dei divisori interni rispetto all'ultimo elaborato grafico depositato presso il comune di Petriolo. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione al comune competente di una richiesta di permesso di costruire in sanatoria. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: spese tecniche per redazione e presentazione domanda di sanatoria: €1.000,00; sanatoria oblazione: €1.000,00;
- Sono state rilevate le seguenti difformità catastali: mancata identificazione del locale a bagno al piano terzo (sottotetto) rispetto all'ultima planimetria catastale in atti. Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e presentazione di nuova planimetria catastale. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: redazione e presentazione di variazione catastale: €300,00; costo della presentazione della variazione catastale: €50,00.

#### **Precisazioni:**

L'immobile ricade nella classe G della certificazione energetica in base alla normativa vigente.

L'immobile risulta libero.

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 50.862,00 (euro cinquantamilaottocentosessantadue/00)**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 38.146,50 (euro trentottomilacentotrentasei/50) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

*Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei Lotti sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Carlo Alberto Paglialonga del 20/02/2015, e nella perizia integrativa del 14/06/2018, che si richiamano espressamente, e possono essere consultate sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://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](http://www.immobiliare.spazioaste.net) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), e sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it)**

#### **MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

- Gli immobili sopra descritti vengono posti in vendita al **prezzo base di:**
  - € 60.000,00 (euro sessantamila/00) oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 1;
  - € 18.000,00 (euro diciottomila/00) oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 2;
  - € 26.400,00 (euro ventiseimilaquattrocento/00) oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 3;
  - € 33.000,00 (euro trentatremila/00) oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 4;
  - € 114.000,00 (euro centoquattordicimila/00) oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 9;
  - € 53.570,25 (euro cinquantatremilacinquecentosettanta/25) oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 10;
  - € 26.400,00 (euro ventiseimilaquattrocento/00) oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 13;
  - € 25.200,00 (euro venticinquemiladuecento/00) oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 14;
  - € 50.862,00 (euro cinquantamilaottocentosessantadue/00) oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 15.
- 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) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA**

- Le offerte di acquisto cartacee, **in bollo**, reperibili anche sui siti internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://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 feriale 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 feriale 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](http://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](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), <http://immobiliare.spazioaste.it>, [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://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](http://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](mailto: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:

**€ 2.000,00 (duemila/00) per il Lotto 1;**

**€ 1.000,00 (mille/00) per il Lotto 2;**

**€ 1.000,00 (mille/00) per il Lotto 3;**

**€ 1.000,00 (mille/00) per il Lotto 4;**

**€ 3.000,00 (tremila/00) per il Lotto 9;**

**€ 2.000,00 (duemila/00) per il Lotto 10;**

**€ 1.000,00 (mille/00) per il Lotto 13;**

**€ 1.000,00 (mille/00) per il Lotto 14;**

**€ 2.000,00 (duemila/00) per il Lotto 15.**

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 accompagni 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](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [immobiliare.spazioaste.it](http://immobiliare.spazioaste.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) e [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it)

***Gli immobili di cui ai lotti potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario Dott.ssa Barbara Vecchi, con studio in Montecassiano, Cell. 339 8382196. PEC: [barbara.vecchi@pec.commercialisti.it](mailto:barbara.vecchi@pec.commercialisti.it)***

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

Tolentino, lì 11/11/2024.

Dott. Marco Domizi

