

TRIBUNALE DI MACERATA
SESTO AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA
MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta **Dr.ssa Vanessa Rastelli**, con studio in Macerata, via Marche 18 (Tel./fax 0733.239404; mail: vanessa.rastelli@maceratacommercialisti.it; pec: vanessa.rastelli@odcec.mc.legalmail.it)

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata il 20.03.2022 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata Dr. Enrico Pannaggi nella procedura esecutiva **n. 235/15 R.G.E.I.** promossa da GE Capital Interbanca spa con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati sottodescritti con delega alla sottoscritta delle operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis cpc, la L. 80/05 e ss. mm. ii.,

COMUNICA

che il **13 MARZO 2025 alle ore 11:00** presso il proprio studio in Macerata, via Marche 18, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa regolamentare ex art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., del Decr. Min. Giust. n. 32/15. In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto sui beni sottodescritti le cui indicazioni di natura urbanistico-catastale sono tratte dalla CTU redatta dal geom. E. Balesi del 13.11.2021 che si richiama espressamente ed è consultabile sui siti indicati in calce.

LOTTO N. 1

PREZZO BASE D'ASTA: € 934.400,00

diritti di **piena proprietà** per 1000/1000 in **MACERATA**, C.da Potenza snc, fraz. Villa Potenza su:

- A) **CAPANNONE INDUSTRIALE**, superficie commerciale 3.932,00 mq, altezza interna (PS1m. 2,70, PT m. 5,00, P1° m. 3,05) distinto al **foglio 14, particella 145 sub. 7** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, cat. **D/7**, consistenza 0, rendita € 28.882,80, C.da Potenza, piano: T-P1°-S1, derivante da atto pubblico del 23.05.2013 (nota presentata con mod. un. in atti dal 4.6.13 rep. n. 13186 rogante Salvi M. Amelia di Macerata, registrazione sede: trasformazione di società (n. 5309.1/2013). Confini: nord p.lle 187-129, sud p.lle 124-142, ovest p.lle 233-141, est p.lle 129. Comprende: vasca di pretrattamento, serbatoio, inceneritore, cabina elettrica, stalla, letamaio. Piano terra area di macellazione con relative compartimentazioni, Piano Primo uffici e ambulatorio veterinario. **Classe energetica F.**
- B) **APPARTAMENTO**, superficie commerciale mq 104,00, alt. int. m 2,70 distinto al **foglio 14, particella 145 sub. 8** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, cat. **A/3**, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 222,08, indirizzo C.da Potenza, P.1°, derivante da atto pubblico del 23.05.2013 (Nota presentata con Mod. Un. in atti dal 4.6.13 rep. n. 13186 rogante: Salvi Maria Amelia, Registr. sede: trasformazione di società (n. 5309.1/2013). Abitazione adiacente uffici al piano I, all'interno del fabbricato industriale. Confini: nord p. 187-129, sud p. 124-142, ovest p. 233-141, est p. 129 **Classe energetica F.**
- C) **TERRENO AGRICOLO**, superficie commerciale 120,00 mq, distinto al **foglio 14 particella 122** (cat. terreni), qual./cl. seminativo 2°, superficie 120, reddito agrario 0,77 €, dominicale 0,56 €, indirizzo: c.da Potenza, PT, derivante da frazionamento del 8.7.92 in atti dal 24.1.95 (n. 1381.1/1992). Forma triangolare, orografia pianeggiante, asfalto. Confini: nord p. 145, sud p. 192, ovest p. 192, est p. 145
- D) **TERRENO AGRICOLO** completamente incolto con sterpaglie e arbusti, a sud. della p.lle 145 (ove insiste l'area edificata), distinto al **foglio 14 particella 124** (catasto terreni), qual./cl. seminativo 3°, superficie 1810, reddito agrario 10,28 €, reddito dominicale € 7,01, C.da Potenza, PT, derivante da frazionamento del 08.07.1992 in atti dal 14.1.95 (n. 1381.2/1992). Forma irregolare, orografia pianeggiante, tessitura prevalente mista. Confini: nord le p.lle 145 e 129, sud p. 130, ovest p. 142, est p.lle 129 e 130.
- E) **TERRENO AGRICOLO**, superf. com. 2.359,00 mq, pieno di sterpaglie e arbusti nati autonomamente; parte Ovest che costeggia la p. 145 in battuto stradale grezzo - massciata per raggiungere il parco fluviale del Potenza e il ponte Giovanni Paolo II°; distinto al **foglio 14 particella 129** (cat. terreni), qual./classe semin arbor 3°, superficie 2359, red. agr. 12,18 €, red. dom. 10,36 €, C.da Potenza, piano: PT, derivante da frazionamento del 8.7.92 in atti dal 14.11.94 (n. 1381.4/1992). Confini: nord p. 198, sud p. 124, ovest p. 145, est p. 198. Forma irregolare, orografia pianeggiante, tessitura prevalente mista.

- F) **TERRENO AGRICOLO**, superficie commerciale 3.930,00 mq; non persistono strade semplici per arrivarci; forma rettangolare, orografia in pianura, tessitura prevalente alberi misti a sterpaglie. Distinto al **foglio 14 particella 130** (cat. terreni), qual./cl. bosco alto 2°, superficie 0, reddito agrario 1,22 €, red. dom. 8,12 €, C.da Potenza, PT, derivante da frazionamento del 8.7.92 in atti dal 14.11.94 (n. 1381.5/1992). Confini: Nord p.lla 124, sud p.lle su altro foglio di mappa, Ovest p.lla 131, Est p.lla 22.
- G) **TERRENO AGRICOLO**, superficie commerciale 110,00 mq, piccolo frustolo con sterpaglie ed alberi a medio e alto fusto; forma rettangolare, orografia pianeggiante, tessitura prevalente arbusti. Distinto al **foglio 14 particella 131** (catasto terreni), qual./classe bosco alto 2°, superficie 0, reddito agrario 0,03 €, red. dom. 0,23 €, C.da Potenza, PT, derivante da frazionamento del 8.7.92 in atti dal 14.11.94 (n. 1381.5/1992). Confini: Nord p.lla 130, Sud. p.lla su altro foglio di mappa, Ovest p.lla 234, Est p.lla 130
- H) **TERRENO AGRICOLO**, sup. com. 110,00 mq; area asfaltata a uso corte per p.lla 145, forma triangolare, orografia pianeggiante, nessuna tessitura. Distinto al **foglio 14 particella 141** (cat. terreni), qual./cl. seminativo 3°, superficie 110, red. agr. 0,62 €, red. dom. 0,43 €, indirizzo C.da Potenza, PT, derivante da frazionamento del 26.1.95 in atti dal 30.1.95 (n. 242.2/1995). Confini: nord, sud, est p. 145, ovest p. 233.
- I) **TERRENO AGRICOLO**, superf. comm. 50,00, spicchio di terreno rettangolare ad uso seminativo pieno di arbusti e ceppaie, forma rettangolare, orografia pianeggiante, tessitura prevalente arbusti. Distinto al **foglio 14 particella 142** (catasto terreni), qual./classe seminativo 3°, superficie 50, red. agr. 0,28 €, reddito dominicale 0,19 €, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: PT, , derivante da frazionamento del 26.1.95 in atti dal 30.1.95 (n. 242.2/1995). Confini: nord p. 124, sud p. 131, ovest p. 233, est p. 124
- J) **TERRENO AGRICOLO**, sup. comm. 1.200,00 mq, prettamente pianeggiante pronto per poter essere seminato o mantenuto nella classe prevista dalle visure catastali. Comodo da raggiungere anche con mezzi pesanti. Forma irregolare a boomerang, orografia pianeggiante, tessitura prevalente arborea Distinto al **foglio 14 particella 184** (cat. terreni), qual./classe semin arbor 2°, superf. 1200, red. agr. 7,13 €, red. dom. 6,20 €, C.da Potenza, PT, derivante da frazionamento del 9.10.08 prot. n. MC0152049. Confini: nord S.P. 77, Sud variante S.P. 77, ovest p.lla 188, est p.lla 185
- K) **TERRENO AGRICOLO**, sup. comm. 2.940,00 mq, incolto, forma irregolare, orografia pianeggiante, tessitura prevalente arboreo misto. Distinto al **foglio 14 particella 185** (cat. terreni), qual./cl. semin arbor 2°, superf. 2940, red. agr. 17,46 €, red. dom. 15,18 €, C.da Potenza, PT, derivante da frazionamento del 9.10.08 prot. n. MC0152049. Confini: nord p. 119, sud p. 184, ovest p. 184, est p. 165
- L) **TERRENO AGRICOLO**, superf. comm. 5.320,00 mq, forma perimetrale irregolare, diviso in una porzione con asfalto ed altra a seminativo arboreo; colture spontanee. Distinto al **foglio 14 particella 187** (catasto terreni), qual./classe semin arbor 2°, superficie 5320, red. agr. 31,60 €, r.d 27,48 €, indirizzo C.da Potenza, PT, derivante da frazionamento del 9.10.08 prot. n. MC0152049 in atti dal 9.10.08 (n. 152049.1/2008). Confini: nord variante alla S.P. 77, sud p.lla 145, ovest p.lla 190, est p.lla 195.
- M) **TERRENO AGRICOLO**, superficie commerciale 60,00 mq, forma irregolare, orografia pianeggiante, tessitura prevalente arboreo spontaneo. Distinto al **foglio 14 particella 188** (catasto terreni), qual./classe seminativo 2°, superficie 60, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 0,28 €, indirizzo C.da Potenza, PT, derivante da frazionamento del 9.10.08 prot. n. MC0152049 in atti dal 9.10.08 (n. 152049.1/2008). Confini: nord p.lla 184, sud variante alla S.P. 77, ovest Str. Prov.le 77, est p.lla 184
- N) **TERRENO AGRICOLO**, superf. comm. 3.920,00, in parte asfaltato in parte arboreo, forma trapezoidale, orografia pianeggiante. Distinto al **foglio 14 particella 190** (cat. terreni), qual./cl. seminativo 2°, superficie 3920, red. agr. 25,31 €, red. dom. 18,22 €, C.da Potenza, PT, derivante da frazionamento del 9.10.08 prot. n. MC0152049. Confini: nord p.lla 187, sud p.lla 192, ovest p.lla 192, est p.lla 187.

Immobili occupati da terzi con contratto di affitto d'azienda, stipulato e registrato a Macerata al n. 7230 il 29.10.13 (data antecedente al pignoramento). Il custode ha stimato in € 86.500,00 + iva le spese necessarie per lo sgombero dei locali dai beni mobili ivi presenti.

VINCOLI/ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca** volontaria iscritta il **15.06.1996** ai nn. **6019 RG / 951 RP**, a favore di banca delle Marche spa, derivante da concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: L. 1.250.000.000, capitale l. 500.000.000
- **Ipoteca** volontaria iscritta il **31.05.2006** ai nn. **9946 RG / 2600 RP**, a favore di banca delle Marche spa, derivante da concessione a garanzia di apertura credito. Importo ipoteca € 1.000.000,00, capitale 500.000,00.

- **ipoteca** volontaria, iscritta il **30.01.2009** ai nn. **1638 RG / 279 RP**, a favore di banca delle Marche spa, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito. Importo ipoteca € 600.000,00, capitale 300.000,00.
- **ipoteca** volontaria, iscritta il **02.03.2011** ai nn. **3080 RG / 604 RP**, a favore di banca delle Marche spa, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito. Importo ipoteca € 500.000,00, capitale 250.000,00.
- **ipoteca legale**, iscritta il **07.11.2018** ai nn. **12710 RG / 1785 RP**, a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione. Importo ipoteca: € 222.257,78, capitale: 111.128,89.
- **pignoramento** trascritto il **14.09.2015** ai nn. **10088 RG / 7496 RP** a favore di GE CAPITAL INTERBANCA S.P.A., derivante da verbale di pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario Macerata.

ALTRE FORMALITÀ / LIMITAZIONI D'USO:

- **Servitù di scarico e fognatura** trascritta il **7.10.1994** ai nn. **9301 RG / 6972 RP**, a favore dei beni oggetto di vendita ad eccezione di parte del terreno di cui alle p.lle 111 e 137 su cui oggi insistono i beni di cui alle p.lle 145 sub 7, 8 ed a carico del F. 25 p. 99 e 103, per atto notaio Cardarelli 28.9.94 rep 110974
- **Servitù coattiva di acquedotto**, trascritta il **25.05.2010** a Macerata ai nn. **7869 RG / 4699 RP**, a favore di società per l'acquedotto del Nera spa derivante da atto del Presidente società per l'acquedotto del Nera spa 01495780437. Fondo **servente**: Foglio 14 p.lle 124, 129, 142

Il CTU rileva anche la trascrizione del 07.04.2009 a Macerata ai nn. 5392/3235, in danno della esecutata, ma gravante sui seguenti terreni non oggetto della presente vendita: *Foglio 14 Particelle 183, 186, 189*, relativa alla espropriazione per pubblica utilità in favore della Provincia di Macerata, derivante da amministrativo del Segretario Generale Provincia Di Macerata C.f. 80001250432.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

- Concessione edilizia N. 8036-11842 e successive varianti per lavori di "*Lavori di realizzazione di un centro di macellazione*", presentata il 17.6.93 prot. n. 5574, rilasciata il 21.5.94 prot. n. 5790. Titolo riferito solamente a posizione edilizia 5574 faldoni: 1-2-3. Prima concessione regolarmente rilasciata.
- Denuncia di lavori (in variante) N. 23-1161, per lavori di realizzazione cabina elettrica, presentata il 24.01.1994 prot. n. 784, rilasciata il 01.08.1994. Denuncia regolarmente rilasciata
- Concessione edilizia N. 5790-5574 per lavori di "Variante alla tipologia e dimensioni della cabina elettrica", presentata il 02.03.1994, rilasciata il 21.05.1994. Concessione regolarmente rilasciata
- Autorizzazione edilizia N. 14470-5574 per lavori di "realizzazione di un pozzo", presentata il 02.08.1994 prot. n. 5574, rilasciata il 03.06.1995 prot. n. 14515. Autorizzazione regolarmente rilasciata
- Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. 24639, per lavori di variante alla concessione del 1993, presentata il 24.7.95 prot. n. 26150, rilasciata il 10.8.1995 prot. n. 26150. DIA regolarmente chiusa
- Abitabilità-agibilità N. 35683 per lavori di "*usare-abitare fabbricati adibiti a centro di macellazione, stalla, uffici e civile abitazione*", agibilità del 20.11.1995 prot. n. 35683. Titolo riferito solamente a POSIZIONE EDILIZIA 5574. Autorizzata il 11.12.1995
- Denuncia inizio attività N. 22403, per lavori di "opere di manutenzione straordinaria", presentata il 07.05.2005 prot. n. 22403. Regolarmente chiusa

PRG - piano regolatore generale vigente in forza di delibera adozione DGC N. 220 DEL 27.05.2015- adozione definitiva- Procedura L.R.34/1992, art. 15, 5°co. APPROVAZIONE DGC N. 129 DE, l'immobile ricade in zona produttiva fieristica e commerciale - Art. 20 e Art. 23-ter

§§§§§

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

I beni sopra descritti sono posti in vendita in lotto unico al suindicato **prezzo base d'asta**.

- È legittimato a presentare offerta di acquisto e partecipare alla vendita qualunque 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 c.c.
- Le domande di partecipazione possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale nel cui caso alla domanda deve essere allegata la procura notarile originale.

- Se l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale, essa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ult. comma cpc. Il procuratore legale rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per cui ha fatto l'offerta depositando la procura notarile (art. 583 cpc).
- L'offerta, sottoscritta da tutti coloro a favore di cui dovrà essere trasferito il bene, deve riportare l'indicazione di quote e diritti che ognuno intende acquistare; in mancanza esso verrà trasferito in pari quote.
- **Le offerte sono irrevocabili**, salvo il caso di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., **e saranno inefficaci se:**
 - presentate oltre il termine sopra indicato,
 - inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita,
 - non accompagnate dal pagamento della cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.
- Gli interessati all'acquisto possono presentare offerta irrevocabile di acquisto, in base alla modalità di partecipazione scelta: **a)** in forma cartacea **oppure** **b)** in forma telematica.

A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA

- Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto, **entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, in busta chiusa e sigillata presso lo studio del sottoscritto delegato.** All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente delegato ad apporre i dati di riferimento (nome di chi materialmente provvede al deposito, numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato, data della vendita) come verranno indicati da chi materialmente consegna la busta.
- Le offerte, **in bollo**, reperibili anche nel sito internet www.tribunalemacerata.com, dovranno contenere:
 - **se persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale se coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in comunione legale a cui va allegata copia di un valido documento di identità e del tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
 - in caso di dichiarazione presentata 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;
 - **se persona giuridica:** dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata una recente visura camerale da cui risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, con fotocopia di valido documento di identità del rappresentante legale;
 - In caso di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea, deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
 - la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria;
 - la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico, catastale ed urbanistico dell'immobile.
- **L'offerta, inoltre, dovrà contenere l'indicazione:**
 - del **prezzo** offerto che a pena di inefficacia non può essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$
 - della **procedura esecutiva**, del **giorno** della vendita, del **lotto** per cui si intende partecipare;
 - del **tempo** di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà essere **superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione, termine** non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali, (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - l'indicazione della volontà di avvalersi ove ne sussistano i presupposti dei benefici/regimi fiscali vigenti.

- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, **a pena di inammissibilità: assegno circolare** non trasferibile intestato a “*Dr.ssa Vanessa Rastelli proc. Esec. N. 235/2015 Trib. Macerata*” di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché **assegno circolare** non trasferibile, parimenti intestato come il precedente, di importo pari al **10%** del prezzo offerto, per le **spese**.
- L’offerente è tenuto a presentarsi all’esperimento di vendita sopra indicato.

B) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ TELEMATICA

- Le offerte di acquisto anche al fine della partecipazione alla gara devono essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, con modalità telematica**
- L’offerta, in bollo, 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.astetelematiche.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 <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “*portale delle vendite pubbliche*” è disponibile il “**Manuale utente**” per la presentazione dell’offerta telematica messo a disposizione dal Ministero 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. 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. **LE OFFERTE PRESENTATE SONO IRREVOCABILI.**
- 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.
- Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta sono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta.
- Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla vendita all’indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.
- Nell’offerta devono essere indicati:
 - **se persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell’offerente, regime patrimoniale se coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in comunione legale a cui va allegata copia di un valido documento di identità e del tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
 - In caso di dichiarazione presentata 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;
 - **se persona giuridica:** dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata una recente visura camerale da cui risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all’offerente validi per la partecipazione in udienza, con fotocopia di valido documento di identità del rappresentante legale;
 - In caso di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea, deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
 - la dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria;
 - la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico catastale ed urbanistico dell’immobile.

- **L'offerta, inoltre, dovrà contenere:**
 - l'indicazione del **prezzo** offerto che a pena di inefficacia non può essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$
 - l'indicazione di: **procedura esecutiva, giorno** della vendita, **lotto** per cui si intende partecipare;
 - l'indicazione del **tempo** di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà essere **superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione, termine** non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali, (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - l'indicazione della volontà di avvalersi ove ne sussistano i presupposti dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- 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 sul c/c sotto indicato **almeno 3 giorni lavorativi prima del termine** ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito sul c/c indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il costo del bonifico è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo.
- Copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.
- Il bonifico bancario andrà effettuato sul seguente conto corrente della procedura: c/c n. 1000/00590019 c/o Intesa Sanpaolo SpA, filiale 77035 di Macerata Corso Cavour; IBAN: **IT26F0306913404100000590019**
- **ASSISTENZA:** *per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call-center al n. 0586.20141 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.*

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- L'apertura delle buste avverrà il giorno **13 marzo 2025 a partire dalle ore 11:00** presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Via Marche n. 18
- Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di luogo e di tempo in cui le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.
- Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro $\frac{1}{2}$ ora dal loro inizio, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali d'accesso al portale www.astetelematiche.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
- Le buste presentate in modalità cartacea saranno aperte dal delegato alla presenza degli offerenti, riportate nel portale e rese visibili ai partecipanti in modalità telematica. Le buste presentate in modalità telematica saranno aperte dal delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi a sé.
- In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita ed alla dichiarazione di inefficacia o inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.
- **Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato** recandosi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato. **Coloro che hanno formulato l'offerta in modalità telematica partecipano con la medesima modalità** (online), collegandosi al portale e seguendo le indicazioni riportate nel "*Manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso
- La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implicano da parte dell'offerente l'accettazione del rischio del disservizio informatico e/o di black-out e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.
- In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.
- Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, ove il delegato per qualsiasi motivo non sia in

grado di procedere all'esame delle offerte lo comunicherà, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti e agli interessati registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 cpc

- In caso di presentazione di un'offerta unica pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.
- Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o non connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**
- In caso di più offerte valide, si procederà alla gara partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto di: entità del prezzo, cauzioni prestate, forme, modi e tempi del pagamento nonché ogni elemento utile indicato nell'offerta. In caso di uguali condizioni l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato (con modalità telematica ed in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore) o depositato (con modalità cartacea) l'offerta per primo. Nel caso sorgessero questioni, il delegato riferirà al Giudice che, se del caso, provvederà a convocare le parti innanzi a sé.
- Qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.
- La gara si svolgerà con modalità sincrona mista ed avrà inizio dopo l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).
- Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due (2) minuti (offerte minime in aumento di € 5.000,00 per lotto). Il bene sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a sua cura 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 portale ai partecipanti innanzi al delegato.
- La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il professionista delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.
- **Entro 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria**, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario sul conto sopra individuato.
- Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese, qualora esso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il delegato si riserva di indicare e con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Giudice, con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo; in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà dichiarata decaduta, la cauzione versata trattenuta a titolo di multa e si procederà a nuova vendita, in cui l'offerente sarà tenuto a corrispondere l'eventuale differenza tra il prezzo offerto e quello inferiore realizzato.
- La restituzione delle cauzioni agli offerenti che non siano risultati aggiudicatari da parte del Delegato sarà effettuata: per gli offerenti con modalità cartacea mediante restituzione degli assegni; per gli offerenti con modalità telematica mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari, sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica. Si precisa che il deposito cauzionale è improduttivo di interessi.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

- 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.

- I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Le spese per la cancellazione di ipoteche e altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario e saranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione. La cancellazione potrà essere effettuata dal delegato previo conferimento di apposito incarico e approvazione di preventivo di spesa con costi a carico dell'aggiudicatario.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza possibilità di rivalsa contro la procedura. In caso di variazione di imposizione, per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, l'aggiudicatario è obbligato a corrispondere le somme per oneri tributari in misura e modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità per la procedura.
- L'acquirente di immobile facente parte di condominio è obbligato solidalmente col precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (art. 63 disp. att. c.c.)
- La proprietà del bene ed i conseguenti oneri sono a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.
- Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Macerata, Via Marche 18.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

IN CASO DI MUTUO FONDIARIO

Ai sensi dell'art. 41 co. 5 del DLgs. 385/93 qualora tra i creditori ci sia un istituto di credito fondiario, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione paghi al creditore fondiario rate scadute, accessori e spese e ne dia comunicazione e prova al sottoscritto; l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà comunque, ai sensi dell'art. 41 co 4 del DLgs. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo d'aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale accessori e spese dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto e comunque versando il restante 15% al sottoscritto professionista delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario azionato.

Agli aggiudicatari di immobili che lo richiedano potranno essere concessi mutui ipotecari fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale <https://venditepubbliche.giustizia.it> del Ministero della Giustizia, sui siti www.tribunale.macerata.giustizia.it, www.astalegale.net, nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da [astalegale.net](http://www.astalegale.net) (unitamente ad ordinanza di delega e perizia). Tra il compimento delle forme di pubblicità telematica e il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso la Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata e presso lo studio del sottoscritto professionista.

VISITA DELL'IMMOBILE - CUSTODE GIUDIZIARIO

Gli immobili possono essere visionati esclusivamente previo accordo con il **custode giudiziario: AVV. RAMPIONI SIMONA** con studio in Via Veneto 3, Porto Potenza Picena, Tel. 0733880053, Fax 0733881746, e-mail: avv.rampioni@libero.it, PEC: avvsimonarampioni@puntopec.it
Per l'eventuale liberazione dell'immobile si rimanda a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c.

Macerata, lì 21 novembre 2024

Dott.ssa Vanessa Rastelli