

TRIBUNALE DI MACERATA
3° AVVISO DI VENDITA DELEGATA A NOTAIO
VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA
(artt.569 c.p.c. e seguenti)

Il sottoscritto notaio Dott. Gabriele Carinelli con sede a Macerata, anche nella qualità di componente della Associazione Notarile per le esecuzioni delegate ex Legge 3 agosto 1998 n.302, con sede a Macerata in Via Morelli n.20, (tel.0733.31567)

VISTA

L'ordinanza di delega emanata dal Giudice in data 04.05.2023 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **209/20** e sono state delegate al sottoscritto notaio le relative operazioni, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la Legge 132/15 e successive modifiche

COMUNICA

- che il giorno **25 febbraio 2025** alle ore **09.45** presso la sede dell'Associazione Notarile a Macerata in Via Morelli 20, si svolgerà la vendita dei beni oltre descritti per il prezzo base stabilito in:
- €. 101.700,00 per il lotto 1, per il quale potranno essere formulate offerte minime di acquisto per €76.275,00 (pari al prezzo base ridotto di un quarto),
- €. 2.700,00 per il lotto 2, per il quale potranno essere formulate offerte minime di acquisto per €2.025,00 (pari al prezzo base ridotto di un quarto),
- €. 5.000,00 per il lotto 3, per il quale potranno essere formulate offerte minime di acquisto per €3.750,00 (pari al prezzo base ridotto di un quarto),
- €. 1.800,00 per il lotto 4, per il quale potranno essere formulate offerte minime di acquisto per €1.350,00 (pari al prezzo base ridotto di un quarto),
- €. 123.500,00 per il lotto 5, per il quale potranno essere formulate offerte minime di acquisto per €92.625,00 (pari al prezzo base ridotto di un quarto),
- che entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita le offerte potranno essere depositate presso la sede dell'Associazione in forma tradizionale mediante deposito di busta chiusa o in alternativa potranno essere presentate in via telematica all'interno del portale www.astetelematiche.it.
- 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 cc. 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 speciale.

I soggetti interessati a presentare offerta telematica, devono procedere tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

In particolare, il soggetto interessato deve essere in possesso di una casella di posta elettronica certificata conforme a quanto previsto dall'art. 13 del DM n° 32 del 26 febbraio 2015 ovvero, in alternativa, essere in possesso di un dispositivo di firma digitale (digital key o smart card) utile alla sottoscrizione dell'offerta prima dell'invio. Per partecipare all'asta è necessario inviare la propria offerta entro il "termine di presentazione delle offerte" indicato nella scheda di dettaglio del bene. L'offerta deve essere redatta necessariamente mediante il **modulo web ministeriale** denominato "Offerta Telematica". Per inviare la propria offerta cliccare sul pulsante "Invia Offerta". Le credenziali di accesso alla piattaforma saranno inviate automaticamente alla PEC del presentatore che è stato indicato sul modulo web di presentazione delle offerte. L'invio avviene dalle 3 alle 2 ore prima dell'inizio delle operazioni di vendita e comunque entro 30 minuti dall'inizio dell'orario stabilito dell'apertura delle offerte. La PEC ricevuta contiene, oltre alle credenziali, anche il link da utilizzare per l'accesso diretto all'aula virtuale della vendita.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call-center al n. **0586.20141** dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

- Nel caso di offerte presentate in busta chiusa (all'esterno della quale saranno indicati : numero di procedura e lotto, nome del giudice dell'esecuzione, nome del professionista delegato, data della vendita) l'offerta (in bollo), dovrà contenere: nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile (in caso di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), fotocopia di un documento di identità valido, codice fiscale, in caso di ditta anche la visura camerale, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura

esecutiva e del lotto, la cauzione pari al 20% del prezzo offerto (di importo non inferiore di oltre ¼ al prezzo base), nonché l'ammontare approssimativo delle spese che si fissa al 10% del prezzo offerto, anche ai fini del pagamento iva e/o imposte di registro (salvo eventuale integrazione dell'importo), somme da versare separatamente mediante assegni circolari non trasferibili (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestati a "Associazione Notarile esecuzioni delegate Macerata";

- **Nel caso di offerte presentate telematicamente** l'interessato dovrà inserire i documenti necessari alla partecipazione alla vendita, in via telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" sopra indicato, attività che porterà alla formazione di una busta digitale contenente l'offerta.
Per la presentazione dell'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà risultare l'accredito del **complessivo** importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (20% a titolo di cauzione e 10% a titolo di anticipazione spese, anche ai fini del pagamento iva e/o imposte di registro, salvo integrazione dell'importo): il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario a favore di "Associazione Notarile esecuzioni delegate Macerata" sul c/c IT 21 T 05424 13400 000 000 102 192 (causale versamento cauzione e spese) bonifico che deve essere effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. 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 offerte presentate sono irrevocabili** e una volta trasmesse non potranno più essere cancellate o modificate.
- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta *in forma tradizionale* partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo della vendita; le buste saranno aperte dal professionista delegato e le offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.
- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta *in via telematica* partecipano collegandosi al Portale www.astetelematiche.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente"; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti dinanzi al delegato.
- La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate, all'apertura delle buste, dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara. In sede di esame delle offerte, qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al GE che potrà convocare le parti innanzi a sé.
- In caso di offerta unica pari, superiore o inferiore di non oltre ¼ al prezzo base, questa è senz'altro accolta. L'offerente in vista dell'eventuale gara al rialzo è tenuto ad essere presente all'esperimento di vendita sopra indicato, ovvero è tenuto ad essere online durante lo svolgimento della vendita sopra indicata e le comunicazioni avverranno tramite chat durante lo svolgimento dell'asta stessa. Si precisa che, anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore.
- In caso di più offerte valide, si procederà alla gara, tramite connessione telematica, sulla base dell'offerta più alta (offerte minime in aumento €. 2.000,00 per il lotto 1, €. 100,00 per il lotto 2, €.100,00 per il lotto 3, €. 100,00 per il lotto 4, €. 3.000,00 per il lotto 5). Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di due minuti. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al Portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.
- La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti dall'ultima offerta senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida e l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
- In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituite agli offerenti mediante restituzione degli assegni versati, ovvero, in caso di offerta telematica mediante bonifico bancario il cui costo resterà a carico degli stessi offerenti unitamente all'imposta di bollo.
- Entro novanta giorni dall'aggiudicazione, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato mediante deposito presso L'Associazione Notarile di Macerata di assegno/i circolare/i non trasferibile/i (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestato/i a "Associazione Notarile esecuzioni Delegate Macerata" ovvero mediante bonifico a favore di "Associazione Notarile esecuzioni

delegata Macerata" sul medesimo c/c sopra indicato (BdM Banca Spa – Filiale di Macerata Codice IBAN: IT 21 T 05424 13400 000 000 102 192).

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

- Per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero è possibile usufruire della concessione di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI.
- Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it (unitamente all'ordinanza di delega del G.E. e alla C.T.U.), sulle piattaforme www.astetelematiche.it e www.astalegale.net, nonché su giornalino di Astalegale e sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it). Tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno della vendita non intercorreranno meno di 45 giorni.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571,576 e seguenti C.P.C. saranno effettuate presso la sede dell'Associazione preposta con sede a Macerata, via Morelli n.20.

In caso di fondiario:

ai sensi dell'art.41 co.5 del D. Lgs. n.385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà, ai sensi dell'art.41 co.4 del D. Lgs. n.385/93, entro il termine di 90 giorni dalla vendita, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento 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, versando il restante 15% al notaio delegato tramite l'Associazione preposta; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al notaio, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario.

BENI SOTTOPOSTI A VENDITA:

Lotto 1: diritti di piena proprietà su porzione d fabbricato urbano sito a Pioraco in Via Ludovico Ludovici n.17/A, costituita da appartamento di civile abitazione al piano terra, della superficie commerciale di mq.137,00 e box doppio al piano primo sottostrada, distinta al Catasto fabbricati del detto Comune al foglio 5:

-part. 372 sub 9, cat.A/3, cl.2, vani 6,5, R.C. €.419,62, Via San Rocco piano S1-T;

-part. 372 sub 17, cat.C/6, cl.4, consistenza mq.38, R.C.€.41,21, Via San Rocco piano S1, corte comune distinta al foglio 5 part.373. Gli immobili risultano occupati da uno dei proprietari e dalla sua famiglia.

Lotto 2: diritti di piena proprietà su porzione d fabbricato urbano sito a Pioraco in Via Ludovico Ludovici n.17, costituita da box singolo al piano terra, della superficie commerciale di mq.8,50, con accesso carrabile direttamente dalla corte comune, distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 5 part.372 sub 6, cat.C/6, cl.4, consistenza mq.17, R.C. €.18,44, Via San Rocco piano T; corte comune distinta al foglio 5 part.373. L'immobile è utilizzato dal proprietario e dalla sua famiglia.

Lotto 3: diritti di piena proprietà su porzione d fabbricato urbano sito a Pioraco in Via S.Cilotti n.20, costituita da box singolo al piano primo sottostrada, della superficie commerciale di mq.13,50, con accesso carrabile attraverso una corsia comune di manovra che collega con l'esterno della corte comune, distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 5 part.401 sub 16, cat.C/6, cl.2, consistenza mq.26, R.C. €.20,14, Via San Rocco snc piano S1. L'immobile è utilizzato dal proprietario e dalla sua famiglia.

Lotto 4: diritti pari ad ½ di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano sito a Pioraco in Via della Madonnetta n.30 (catastalmente Via Raffaello Sanzio), costituita da box singolo al piano terra, della superficie commerciale di mq.11,00, con accesso carrabile direttamente dalla pubblica via, distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 6 part.190, cat.C/6, cl.3, consistenza mq.22, R.C. €.20,45, Via Raffaello Sanzio piano T. L'immobile è utilizzato dal proprietario e dalla sua famiglia.

Lotto 5: diritti di piena proprietà su porzione d fabbricato urbano sito a Castelraimondo in Via Nazario Sauro n.23, costituita da ufficio ai piani terra e primo, della superficie commerciale di mq.78,00, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 25:

- part.213 sub 16, cat.A/10, cl.U, consistenza vani 1, superficie catastale mq.13, R.C. €.206,558, Via Nazario Sauro n.23 piano T,

- part.213 sub 17, cat.A/10, cl.U, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq.65, R.C. €.516,46, Via Nazario Sauro n.23 piano 1,

e appartamento al piano secondo, della superficie commerciale di mq.71,00, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 25 part.213 sub 18, cat.A/3, cl.2, vani 3, R.C. €.193,67, Via Nazario Sauro n.23 piano 2. Gli immobili risultano liberi da persone.

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

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta il 21.04.2008 R.P.n.1670 a favore di Banca Popolare di Ancona Spa per €.270.000,00, relativa al lotto 5,
 - ipoteca volontaria iscritta il 03.09.2013 R.P.n.1460 a favore di Banca dei Sibillini Credito Cooperativo di Casavecchia Soc.Coop. per €.262.000,00, relativa al lotto 1
 - ipoteca giudiziale iscritta l'11.08.2020 R.P.n.1127 a favore di ** per €. 63.000,00, relativa ai lotti 1-2 e 3, sulla quota di 1/2,
 - ipoteca giudiziale iscritta il 17.11.2020 R.P.n.1640 a favore di ** per €.53.462,40, sulla quota di 1/2,
 - ipoteca giudiziale iscritta il 30.11.2020 R.P.n.1713 a favore di ** per €.25.000,00, sulla quota di 1/2,
 - ipoteca giudiziale iscritta il 02.12.2020 R.P.n.1739 a favore di ** per €.61.997,00, sulla quota di 1/2,
 - ipoteca giudiziale iscritta il 07.12.2020 R.P.n.1767 a favore di ** per €.60.000,00, sulla quota di 1/2,
 - ipoteca giudiziale iscritta il 31.12.2020 R.P.n.1932 a favore di ** per €.50.000,00, sulla quota di 1/2,
 - verbale di pignoramento trascritto il 15.01.2021 R.P.n.401 a favore di **, relativo al lotto 5,
 - verbale di pignoramento trascritto il 18.01.2021 R.P.n.437 a favore di **, relativo al lotto 5,
 - ipoteca giudiziale iscritta il 17.05.2021 R.P.n.793 a favore di Cassa di Risparmio di Fermo Spa per €.50.000,00, relativa ai lotti 1-2-3-4,
 - verbale di pignoramento trascritto il 09.07.2021 R.P.n.8126 a favore di **, sulla quota di 1/2,
 - verbale di pignoramento trascritto il 08.09.2021 R.P.n.10345 a favore di Banca dei Sibillini Credito Cooperativo di Casavecchia Soc.Coop., relativo al lotto 1,
 - verbale di pignoramento trascritto il 29.09.2021 R.P.n.11082 a favore di **, sulla quota di 1/2, relativo ai lotti 1-2-3-5,
 - verbale di pignoramento trascritto il 29.09.2021 R.P.n.11083 a favore di **, sulla quota di 1/2, relativo ai lotti 1-2-3-5,
 - verbale di pignoramento trascritto il 25.11.2022 R.P.n.13466 a favore di BPER Banca Spa, relativo al lotto 5.
- (salvo ulteriori verifiche ed accertamenti)

I pesi verranno ordinati di cancellazione nel decreto di trasferimento. Eventuali formalità di cancellazione saranno a cura del delegato e a carico dell'aggiudicatario.

Situazione urbanistica: pratiche edilizie:

Lotti 1-2: conc.ed.n.6 per lavori di costruzione del fabbricato; condono edilizio (progressivo 0559922503) presentata il 30.09.1986: si tratta di pratiche edilizie indicate dell'atto di compravendita del 1988, ma non rintracciate dal CTU nell'Archivio Comunale (si legga a pag.5 della perizia). Per il lotto 1: si sono rilevate delle difformità edilizie (presenza di scala interna e diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di un manufatto esterno e chiusura parziale di un porticato), catastali e tecnico impiantistica (assenza del libretto d'impianto di riscaldamento), l'immobile pertanto risulta non conforme, ma regolarizzabile, come indicato alle pagg.5 e 6 della perizia, ove sono indicati anche tempi e costi della regolarizzazione; quanto al lotto 2: si sono rilevate delle difformità catastali: presenza di riserva sulla quota di proprietà degli intestatari, difformità regolarizzabile mediante verifica e accertamento dei motivi che hanno richiesto la registrazione della riserva (si legga in proposito a pag.14 della perizia);

Lotto 3: conc.ed.n.18 e successive varianti per lavori di costruzione edificio per civile abitazione rilasciata il 23.09.1999, agibilità del 10.12.2004; conc.ed. di variante n.124/2001 e 48/2003: anche per questa unità immobiliare non sono stati rintracciati documenti agli atti del Comune riferibili ai titoli edilizi, i dati sono stati desunti dal titolo;

Lotti 4: per la presente unità immobiliare non sono state rinvenute pratiche edilizie presso l'Archivio del Comune di Pioraco

Lotto 5: conc.ed.n.2/2000 per lavori di ristrutturazione, presentata il 19.04.2000 prot.n.10238/99, agibilità non ancora rilasciata. Le precedenti pratiche edilizie che interessano l'edificio, rilasciate ai precedenti proprietari sono le nn.1261 del 05.04.1952; n.919 del 31.12.1955 e n.946 del 27.02.1961. Si sono rilevate delle difformità edilizie: presenza di manufatto realizzato in ampliamento all'ultimo piano sottotetto che andrà rimosso e tecnico impiantistiche: mancanza del libretto d'impianto di riscaldamento e delle macchine per il raffrescamento e impianto elettrico non a norma: per queste ultime l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile (si legga in proposito alle pagg.33-34 della perizia)

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla Legge 28.2.85 n.47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Si rende noto che per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, è possibile usufruire della concessione di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI.

Si pubblichi nelle forme di cui sopra e si notifici ai sensi di legge. Maggiori informazioni presso la Cancelleria delle esecuzioni e l'Associazione preposta.

Custode (per visite agli immobili): Dott. Borzelli Guido, Via Velluti 100, 62100 Macerata – Tel. 0733/283605 – e-mail: borzelli.guido@comeg.it