

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
DELEGATA AL RAGIONIERE COMMERCIALISTA ANDREA TORRESI

Il sottoscritto Rag. Andrea Torresi, con studio in Civitanova Marche in Corso Umberto I n. 161 (0733/881000) mail: andrea.torresi@torresistudio.it professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione, n. **185-14 R.G.E.I.** (promosso da BANCA DELLE MARCHE SPA) visti gli artt. 591 bis, 570, 571 e 576 C.P.C. nonché l'art. 24 del D.M. 32/2015; visto il D.L. 83/2015 convertito in Legge 132/2015;

DA' AVVISO

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che in data **2 Luglio 2024** presso il proprio Studio sito in Civitanova Marche in Corso Umberto I n. 161 procederà alla vendita senza incanto mediante

ASTA TELEMATICA
CON MODALITA' SINCRONA MISTA

dei seguenti immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380):

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

A) Quota 1/1 di proprietà superficiaria (99 anni a partire dal 19 marzo 1981) di ufficio, della superficie commerciale di 44,00 Mq sito in Tolentino Via Mario Ramundo 25 e distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- **foglio 55 particella 550 sub. 37 (catasto fabbricati), partita 4766, categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 238,86 Euro.**

L'unità immobiliare si compone di un ingresso, di detti due uffici, un bagno in comune, un disimpegno utilizzato come archivio, la chiusura del portico con struttura in ferro e vetro crea un ulteriore archivio. Pertinenze esclusive dell'unità sono: porzione del portico posta nel retro del fabbricato ed altra porzione ubicata sul fronte dello stesso nel sottoscala che consente l'accesso ai vari piani dell'edificio, quest'ultima chiusa.

Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 5086 per lavori di progetti di massima-zona P.E.E.P. comparti edil. n. 4A-4B, presentata il 12/04/1979 con il n. 5086 di protocollo
- Concessione edilizia N. 5087 e successive varianti per lavori di costruzione alloggi in zona P.E.E.P. comparto edil. n. 4A, presentata il 12/04/1979 con il n. 5087 di protocollo, rilasciata il 04/06/1979 con il n. 5087 di protocollo, agibilità del 04/02/1983 con il n. 1509 di protocollo
- Concessione edilizia N. 23095 per lavori di variante n. 1 a concessione edilizia n. 5087/79 presentata il 23/12/1982 con il n. 23095 di protocollo, rilasciata il 11/01/1983 con il n. 23095 di protocollo. Distribuzione spazi interni e sistemazione definitiva comparto (spazi di pertinenza).
- Concessione edilizia N. 8110 per lavori di variante n. 2 a concessione edilizia n. 5087/79 presentata il 11/05/1983 con il n. 8110 di protocollo, rilasciata il 11/07/1983 con il n. 8110 di protocollo. La presente variante è da intendersi quale prima fase di sistemazione generale dell'area di pertinenza del comparto e destinata a verde collettivo.
- Autorizzazione edilizia N. 126/A/1999 per lavori di consolidamento e miglioramento sismico, presentata il 30/04/1999 con il n. 11738 di protocollo. Da un approfondito esame dell'atto consegnato in copia allo scrivente, sembrerebbe che l'autorizzazione non sia stata mai rilasciata in quanto carente delle firme del dirigente dell'ufficio tecnico e del sindaco.
- Autorizzazione edilizia N. 23/A/2001 per lavori di sostituzione grondaie/discendenti, presentata il 01/02/2001 con il n. 2641 di protocollo
- Denuncia di inizio attività edilizia N. 20301 per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 02/10/2002 con il n. 20301 di protocollo. Ripristino piazzale posteriore e rifacimento muretto anteriore all'edificio.
- Denuncia di inizio attività edilizia N. 27672 per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 21/11/2003 con il n. 27672 di protocollo. Ripristino piazzale posteriore e rifacimento muretto anteriore all'edificio.

Situazione urbanistica:

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4 zona edificata consolidata residenziale.

Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la distribuzione interna dell'immobile è stata modificata mediante la realizzazione di alcuni divisori. Dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Tolentino non si ha certezza sulla regolarità urbanistica del locale archivio posto sotto al vano scala su porzione di corte. Tale locale compare in un elaborato grafico del 1999 che riguardava però l'adeguamento sismico dello stabile, la relativa concessione sembrerebbe non rilasciata, l'addetto non ha saputo fornire chiarimenti in merito. Con riguardo alle corti poste l'una sul fronte (sulla quale è stato edificato il locale archivio) e l'altra sul retro dell'unità immobiliare in argomento, si segnala che le stesse sono rappresentate graficamente quali corti esclusive nella planimetria catastale in atti fin dal 1982. Nel tempo tale planimetria catastale non ha subito mai nessuna variazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e presentazione di apposita richiesta di sanatoria per opere interne da esibire al Comune di Tolentino.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: una destinazione d'uso difforme rispetto al certificato di agibilità rilasciato (unità immobiliare accatastata come A/3-abitazione anziché come A/10-ufficio) e mancata rappresentazione di alcuni divisori interni. Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di nuova planimetria catastale e presentazione all'Agenzia delle Entrate-Territorio di idonea variazione catastale per modifiche interne e mutamento della destinazione d'uso.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile

Il bene si inserisce nella classe G della classificazione energetica.

Precisazioni del custode:

E' stata eseguita la pratica di ricostruzione per tutto il condominio su cui insiste il compendio esecutato con chiusura dei lavori e il ripristino dell'agibilità sull'edificio, e nello specifico:

- **in data 28/12/2020 i lavori di riparazione e rafforzamento per i danni da sisma sono stati terminati, (comunicazione di fine lavori e dichiarazione di completamento dei lavori previsti sull'intero edificio, che torna quindi pienamente agibile e pertanto utilizzabile);**

Presenza di oneri condominiali scaduti.

PREZZO BASE D'ASTA: € 34.054,00

OFFERTA MINIMA D'ACQUISTO: € 25.540,50 (venticinquemilacinquecentoquaranta/50)

RIALZO MINIMO DI GARA: € 500,00 (cinquecento/00)

ORA ESAME OFFERTE: h. 16.40

LOTTO DUE

A) Piena proprietà per la quota di 1/1 di deposito commerciale, sito in Tolentino Contrada Ributino 21 e distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- foglio 66 particella 109 sub. 4 categoria C/2, classe 4, consistenza 97 mq, rendita 140,27 Euro

La porzione in argomento comprende un ampio vano comunicante con altro locale di minori dimensioni dotato di bagno ed antibagno, ripostiglio ed altro locale sempre comunicante con i precedenti. Il bene condivide con gli altri corpi, una corte pertinenziale comune.

B) Piena proprietà per la quota di 1/1 di deposito commerciale sito in Tolentino Contrada Ributino 21 distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- foglio 66 particella 109 sub. 2 categoria C/2, classe 4, consistenza 54 mq, rendita 78,09 Euro

Trattasi di unità immobiliare costituita da una tettoia in ferro sostenuta da travi IPE in ferro usate come pilastri ancorate su piastre poggianti su un basamento di calcestruzzo. La copertura è stata realizzata con lamiera zincata. Il bene condivide con gli altri corpi una corte pertinenziale comune.

C) Piena proprietà per la quota di 1/1 di deposito commerciale, sito in Tolentino Contrada Ributino 21 distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- foglio 66 particella 109 sub. 5 categoria C/2, classe 4, consistenza 43 mq, rendita 62,18 Euro

Trattasi di monolocale destinato a magazzino con accesso da unica porta in ferro con elementi di chiusura in PVC. L'intonaco interno è grezzo, il pavimento è in battuto di cemento. E' presente un modesto impianto elettrico. L'unità in questione è addossata con una parete ad altro locale magazzino distinto con il sub 4 (corpo A). Il bene condivide con gli altri corpi, una corte pertinenziale comune.

D) Piena proprietà per la quota di 1/1 di deposito commerciale sito in Tolentino Contrada Ributino 21 distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- **foglio 66 particella 109 sub. 7 categoria C/2, classe 4, consistenza 99 mq, rendita 143,16 Euro**

Il corpo D era rappresentato da una tettoia oggi non più esistente. Dal sopralluogo emerge la base di calcestruzzo, alcuni elementi in elevazione rappresentati da pilastri in ferro ed alcuni ancoraggi ancora infissi sulla base. Il bene condivide con gli altri corpi, una corte pertinenziale comune.

E) Piena proprietà per la quota di 1/1 di deposito commerciale sito in Tolentino Contrada Ributino 21 distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- **foglio 66 particella 109 sub. 8 categoria C/2, classe 4, consistenza 89 mq, rendita 128,70 Euro**

Trattasi di locale mono piano con destinazione a magazzino. Il solaio di copertura è in latero cemento con travi di tipo SAP, gli intonaci interni sono grezzi senza rifinitura, pavimento in battuto di cemento, porta di accesso esterna in lamiera zincata, finestra a nastro con telaio di ferro e vetro. Presenza di punto luce. Sul retro di detto manufatto erano presenti una tettoia ed un piccolo magazzino al momento del sopralluogo demoliti. Il bene condivide con gli altri corpi, una corte pertinenziale comune.

E' presente una corte pertinenziale comune a tutti i subalterni

Pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia N. 9288, per lavori di costruzione di locali per deposito kerosene e recinzione dell'area annessa., presentata il 12/07/1967 con il n. 9288 di protocollo, rilasciata il 31/08/1967 con il n. 9288 di protocollo
- Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 474/e/92, presentata il 30/04/1986 con il n. 8193/86 di protocollo, rilasciata il 06/10/1992 con il n. 474/e/92 di protocollo
- Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 26496, per lavori di Condono n. 103 ampliamento locali di deposito, presentata il 14/12/2004 con il n. 26496 di protocollo.
- In data 01/10/2010 l'intestatario della pratica, , chiede l'annullamento della domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi.

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona F7 aree ad uso pubblico per attrezzature sportive. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 37 NTA.

Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il subalterno 4 presenta una distribuzione interna dei locali in parte difforme rispetto all'elaborato grafico depositato in comune, il subalterno 2 è una tettoia in lamiera e non un vano racchiuso da murature rispetto all'elaborato grafico depositato in comune, il subalterno 8 risulta in parte demolito e per la parte restante ha subito modifiche sia interne per demolizione di un divisorio ed esterne per variazione di alcune aperture, il subalterno 7 che identificava una tettoia non è presente fra le opere autorizzate ma dal sopralluogo risulta demolito; inoltre è da dire che sulla corte sono presenti due manufatti tipo hangar di forma geometrica semicilindrica, per i quali presso l'ufficio tecnico del Comune di Tolentino non è stato reperito alcun atto autorizzativo.

Le difformità sono regolarizzabili.

I due manufatti tipo hangar non risultano sanabili in quanto edificati in buona parte entro il limite dei 10m dal fiume ed in difformità dal PRG vigente; i manufatti in argomento debbono essere rimossi.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria: 516,00 Euro
- oneri tecnici progettuali: 1.500,00 Euro
- demolizione n.2 capannoni tipo hangar: 2.000,00 Euro

Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

diversa distribuzione degli spazi interni nel subalterno 4 e 8, quest'ultimo risulta anche in parte demolito. Rappresentazione non conforme allo stato dei luoghi del subalterno 2 (attualmente tettoia) e del subalterno 7 (attualmente demolito).

Le difformità sono regolarizzabili mediante.

Dovrà poi seguire variazione catastale del bene comune non censibile (sub 6) per l'aumento della superficie a seguito della cancellazione dei fabbricati ad oggi demoliti, un'ulteriore variazione catastale per modifiche interne e aggiornamento delle planimetrie catastali.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile

Precisazioni: Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato con contratto di affitto tipo comodato gratuito, stipulato il 01/12/2000, registrato il 18/12/2000 a Tolentino ai nn. 2935 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento).

L'accesso alla particella 109, ove insiste il manufatto oggetto di vendita giudiziaria, avviene attraverso una strada asfaltata di modeste dimensioni posta sul lato sud ovest; strada che interessa le particelle nn. 202, 205 e 209 che risultano catastalmente di proprietà di soggetti non interessati alla procedura e che consentono comunque l'accesso al lotto interessato dalla presente stima.

PREZZO BASE D'ASTA: € 75.000,00 (settantacinquemila/00)

OFFERTA MINIMA D'ACQUISTO: € 56.250,00 (cinquantaseimiladuecentocinquanta/00)

RIALZO MINIMO DI GARA: € 1.000,00 (mille/00)

ORA ESAME OFFERTE: h. 16.43

LOTTO TRE

A) Piena proprietà per la quota di 3/6 di terreno agricolo, della superficie commerciale di 2.640,00 Mq. sito a Fiastra

Trattasi di appezzamento di natura agricola ubicato in zona montana, nel Comune di Fiastra, sul basso versante del monte Coglia. Il terreno, di natura prettamente pascoliva, non si presta alle comuni coltivazioni agrarie. Alla data del sopralluogo il terreno era incolto.

Identificazione catastale:

- **foglio 45 particella 94 (catasto terreni), partita 2572, qualità/classe seminativo arborato, 3, superficie 2640, reddito agrario 3,41 €, reddito dominicale 2,73 €.**

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia montana

B) Piena proprietà per la quota di 3/6 di terreno agricolo, della superficie commerciale di 2.260,00 Mq. sito a Fiastra.

Trattasi di appezzamento di natura agricola ubicato in zona montana, nel Comune di Fiastra, sul basso versante del monte Coglia. Il terreno, di natura prettamente pascoliva, non si presta alle comuni coltivazioni agrarie.

Identificazione catastale:

- **foglio 45 particella 362 (catasto terreni), partita 2572, qualità/classe pascolo, 2, superficie 2260, reddito agrario 1,17 €, reddito dominicale 1,40 €.**

PREZZO BASE D'ASTA: € 3.000,00 (tremila/00)

OFFERTA MINIMA D'ACQUISTO: € 2.745,00 (duemilasettecentoquarantacinque/00)

RIALZO MINIMO DI GARA: € 500,00 (cinquecento/00)

ORA ESAME OFFERTE: h. 16.46

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei lotti sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Geometra Carlo Alberto Paglialonga del 18/09/2015 che si richiama espressamente, e può essere consultata sul sito www.tribunalemacerata.com.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Gli interessati all'acquisto potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

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 in marca da bollo 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 (art. 583 c.p.c.).

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 20% del prezzo offerto nonché fondo spese di importo pari al 10% del prezzo offerto secondo le modalità di seguito indicate.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c il termine per il deposito del saldo del prezzo sarà di **90 giorni** ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario 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).

L'aggiudicatario dovrà effettuare contestualmente al saldo del prezzo il versamento delle spese di trasferimento, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare.

Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare e con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Sig. G.E., 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 verrà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza fra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato ai sensi dell'art 587 c.p.c..

Per coloro che pur avendo partecipato all'asta non risulteranno essere aggiudicatari del Lotto verrà disposta la restituzione di quanto versato a titolo di cauzione e di fondo spese. In caso di offerta telematica la restituzione avverrà a mezzo bonifico bancario al netto delle spese bancarie necessarie. In caso di offerta presentata in forma tradizionale la restituzione avverrà tramite riconsegna degli assegni.

Si precisa che il deposito cauzionale è improduttivo di interessi e che la sua restituzione avverrà mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di unica offerta valida

- Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.
- Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a 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 sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell' art. 588 c.p.c..

In caso di domande di assegnazione

Se un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo almeno pari a quello base il bene è assegnato al creditore;

In caso di pluralità di offerte valide:

Si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nel presente avviso.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Tra un'offerta in aumento e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 2 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 mentre i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti 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.

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

Se la gara non ha luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il Delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

In caso di domande di assegnazione

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base: qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente almeno pari al prezzo base, il bene è assegnato al creditore; qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

A) PER CHI UTILIZZA LA MODALITÀ TELEMATICA

Entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto, ogni offerente dovrà provvedere ad inoltrare in via telematica - per il tramite del portale <http://immobiliare.spazioaste.it>, sul quale dovrà essersi preventivamente registrato busta elettronica contenente la propria domanda di partecipazione alla gara redatta mediante il modulo Web.

Il prezzo offerto, a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.).

All'offerta telematica dovrà essere allegata una cauzione per l'importo pari al 20% di quello offerto per l'acquisto, nonché ulteriore importo pari al 10% a titolo di spese. Il versamento dovrà avvenire tramite un unico bonifico bancario che dovrà, quindi, coprire il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto. Si precisa che il 20% del prezzo offerto sarà imputato a cauzione e il restante 10% a fondo spese.

Ogni offerente, a pena di inammissibilità, dovrà provvedere tassativamente a disporre per ciascun Lotto della presente procedura alla cui asta intenda partecipare bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Istituto **Cassa di Risparmio di Fermo SpA Filiale di Porto Potenza Picena (MC), intestato a "Andrea Torresi" IBAN: IT96E0615069120CC0480077120** di un importo (al netto delle spese bancarie) pari al 30% del prezzo offerto al quale dovrà essere aggiunto un ulteriore importo di € 16,00 per valori bollati.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione e spese". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta (telematica) contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

Prima dell'inizio delle operazioni il gestore invierà le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Modalità presentazione dell'offerta telematica

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILE una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Predisposizione ed invio dell'offerta

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono 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.

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.

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 e implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

Assistenza:

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

B) PER CHI UTILIZZA LA FORMA TRADIZIONALE.

Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere depositate, previo appuntamento entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto, in busta chiusa e sigillata presso lo Studio del Rag. Comm. Andrea Torresi, sito in Civitanova Marche in Corso Umberto I n. 161 (0733/881000) mail: andrea.torresi@torresistudio.it.

Le offerte di acquisto sono reperibili anche sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 c. 3 c.p.c..

All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre i dati di riferimento (procedura, nome del professionista delegato, data della udienza di esame delle offerte, lotto) come verranno indicate dall'offerente.

L'offerta potrà essere depositata anche da persona diversa dall'offerente.

L'offerta di acquisto in bollo dovrà indicare:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio stato civile e regime patrimoniale dell'offerente. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del cod. civ.; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione e del fondo spese;
- l'importo versato a titolo di cauzione e di fondo spese;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza;
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Macerata. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).
- nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti.
- l'offerta (una per ogni lotto cui si intende concorrere) dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti.

All'interno della busta dovranno essere inseriti i seguenti documenti:

- domanda per offerta senza incanto su carta bollata;
- in caso di persona fisica copia del documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente;
- in caso di persona giuridica certificato di vigenza camerale aggiornato, copia del documento di identità valido e del codice fiscale del Legale Rappresentante della società medesima (offerente) munito dei necessari poteri previsti dall'atto costitutivo o dallo statuto;
- in caso di offerta a mezzo di Procuratore speciale copia del documento di identità valido del Procuratore, copia del documento d'identità valido e codice fiscale dell'offerente, nonché procura notarile;
- in caso di offerta 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 (art. 583 c.p.c.). In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;
- assegno circolare "non trasferibile", intestata a **Rag. Andrea Torresi Proc. Esec. 185/2014** di importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione e di importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di fondo spese

Le buste verranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte presso lo studio del delegato alle vendite indicato in avviso, alla presenza degli offerenti.

Coloro che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al Delegato, le offerte presentate in forma tradizionale saranno riportate nel Portale a cura del Delegato e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al Portale e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del Portale stesso; le offerte presentate con modalità telematica saranno esaminate attraverso il Portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Delegato.

CONDIZIONI GENERALI

L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova (a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo) e come descritto nella perizia del CTU (di cui tutti i partecipanti all'asta per il solo fatto di aver presentato la domanda dichiarano implicitamente di aver preso visione), con tutti i diritti, pertinenze, comproprietà, accessioni, le servitù attive e/o passive esistenti, anche se non indicate, con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) pregiudizievoli risultanti dal fascicolo d'ufficio, di cui gli interessati possono prendere visione presso detto studio legale e al quale si fa espresso totale riferimento e rinvio ricettizio, nulla escluso od eccettuato, facendo presente che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Trattandosi di vendita forzata la medesima non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; a titolo esemplificativo e non tassativo, né

vizi urbanistici, né di impianti non a norma, né di spese condominiali dell'anno in corso e del precedente non pagate, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Le spese per la cancellazione delle ipoteche sono a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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 di cui agli artt. 569 c.p.c. e seguenti, saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio.

Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario e verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione. Le cancellazioni potranno essere effettuate dal delegato, previo conferimento di apposito incarico e approvazione del preventivo di spesa, con costi a carico dell'aggiudicatario

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

E' possibile usufruire della concessione agli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso qualunque istituto bancario riconosciuto dall'ABI.

In caso di fondiario:

Ai sensi dell'art. 41 co. 5 del D. Lgs. 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 definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese e ne dia comunicazione e prova al sottoscritto; l'aggiudicatario definitivo, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà comunque, ai sensi dell'art. 41 co. 4 del D. Lgs. 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.

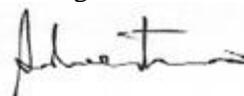
PUBBLICITÀ

del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. verrà data pubblicità mediante: pubblicazione di estratto, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine, per la presentazione delle offerte, sul mensile edito da asta legale.net e sul sito internet: internet:www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.tribunale.macerata.giustizia.it, e sul sito del Portale Vendite Pubbliche - Ministero della giustizia <https://portalevenditepubbliche> ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c. così come modificato dall'art. 13 comma 1 lett. b) n. 1 del D.L. 27 giugno 2005 n. 83 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2015 n. 132, divenuta obbligatoria a partire dal 20 Febbraio 2018 a seguito della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana delle specifiche tecniche ex art. 161 quater Disp. Att. c.p.c. riguardanti il Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.).

Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi al Rag. Andrea Torresi, con studio in Civitanova Marche in Corso Umberto I n. 161 (0733/881000) mail: andrea.torresi@torresistudio.it

Gli immobili di cui al lotto 1,2,3 potranno essere visionati previo accordo con il Custode Dott. Andrea Giardini con Studio professionale in Viale Matteotti 146 62012 – CIVITANOVA MARCHE (MC) T. +39 347 0784284 – F. +39 07331871327 Mail: info@studiogiardini.com – PEC: andrea.giardini@odcec.mc.legalmail.it

Il Delegato



Rag. Andrea Torresi