

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI DELEGATA A PROFESSIONISTA
MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Rag. Comm. Katia Carestia, con studio a Monte San Giusto, Via dell'Artigianato n. 17, tel. 0733/837251 – pec: katia.carestia@odcec.mc.legalmail.it

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 13/11/2024 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **160/2023 R.G.E.** promosso da CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. e la nomina della sottoscritta per le relative operazioni di vendita, visti gli articoli 569, 571, 576 e 591 bis c.p.c. e la Legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche,

COMUNICA

che il giorno **08 aprile 2025 ore 10:00**, presso il Suo studio sito a Monte San Giusto Via dell'Artigianato 17, procederà al **primo esperimento di vendita con modalità sincrona mista** ed all'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con le modalità di seguito descritte, e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega, dei seguenti beni immobili.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

A) Appartamento (P. 2°) e soffitta (P. 3°) a MONTECASSIANO (MC) Via Maestri del Lavoro n. 4, della superficie reale complessiva di 161,60 mq (abitazione 126,00 mq – balconi 16,00 mq – sottotetto 19,60 mq) per la quota di 1/2 di piena proprietà intestato a *omissis* e per la quota di 1/2 di piena proprietà intestato a *omissis*.

L'ingresso all'appartamento avviene dal vano scala attraverso un portone che conduce a un ampio soggiorno con cucina a vista, dotato di una porta finestra che permette l'accesso a un terrazzo esclusivo sul lato est. Un disimpegno collega la zona giorno alla zona notte, composta da un ripostiglio, una camera matrimoniale con bagno privato e cabina armadio, una camera doppia con porta finestra e accesso a un secondo terrazzo esclusivo sempre sul lato est, una camera singola ed un bagno. Nel soggiorno è presente una scala a vista in metallo con gradini in legno, che conduce al locale sottotetto situato al piano superiore (P.3°). La soffitta è costituita da un unico ambiente con due finestre tipo "Velux" inserite nelle due falde del tetto.
Identificazione catastale: Foglio 30, Part. 528, Sub. 29 (catasto fabbricati), Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Rendita € 596,51- Confini: Parti comuni (vano scala), appartamento altra proprietà.

B) Garage (P. S1) a MONTECASSIANO (MC) Via Maestri del Lavoro n. 4, della superficie reale di 36,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà intestato a *omissis* e per la quota di 1/2 di piena proprietà intestato a *omissis*.

Al Piano seminterrato (P.S1), accessibile tramite una rampa carrabile esterna posta lateralmente nel lato est, è presente il locale garage di pertinenza costituito da unico ambiente, dotato di una porta basculante e due finestre a bocca di lupo.

Identificazione catastale: Foglio 30, Part. 528, Sub. 19 (catasto fabbricati), Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 36 mq, Rendita € 68,79 - Confini: Corsia comune, garage altra proprietà.

Gli immobili fanno parte di un condominio sviluppato su tre piani fuori terra ed un seminterrato, costruito all'inizio degli anni 2000, ultimato e reso abitabile nell'anno 2004 (come da comunicazione fine lavori). L'edificio è realizzato con una struttura a telaio in cemento armato, tamponature esterne in blocchi di laterizio, e solai di piano e copertura in laterocemento. Dal punto di vista statico, l'edificio risulta integro e non presenta criticità strutturali derivanti dai recenti eventi sismici del 2016. Esternamente, l'edificio presenta un rivestimento in mattoncini a vista.

L'Amministratore condominiale ha fornito il preventivo di spesa per la gestione ordinaria del condominio per l'anno 2024/2025, relativo alla proprietà esecutata. Tale preventivo prevede il saldo dell'annualità precedente ed importi dilazionati in quattro rate, per un totale di € 1.048,25. Dettagli che, anche in caso di eventuali insolvenze, potranno essere richiesti all'amministratore dal futuro acquirente.

STATO DI POSSESSO: Alla data dell'ultimo sopralluogo del Custode l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI SINTETICAMENTE RICHIAMATI:

Ipoteca volontaria, iscritta il 03/01/2005 al n. Repertorio 27294/5658 del 23/12/2004, a favore di Banca delle Marche s.p.a. contro *omissis* e *omissis*, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: euro 376.000,00. Importo capitale: euro 188.000,00. Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca volontaria, iscritta il 04/08/2006 al n. Repertorio 31540/7444 del 28/07/2006, a favore di Banca delle Marche s.p.a. contro *omissis* e *omissis*, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento. Importo ipoteca: euro 160.000,00. Importo capitale: euro 128.300,00. Durata ipoteca: 7 anni.

Ipoteca legale, iscritta il 01/07/2009 al n. Repertorio 14274 del 08/06/2009, a favore di Equitalia Marche spa contro *omissis*, derivante da Ipoteca DPR 302/73 art.77. Importo ipoteca: euro 89.831,64. Importo capitale: euro 44.915,82.

Ipoteca giudiziale, iscritta il 21/08/2013 al n. Repertorio 1556/2013 del 07/08/2013, a favore di Banca di Credito Cooperativo

di Recanati e Colmurano s.c.r.l. contro *omissis* e *omissis*, derivante da Decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: euro 40.000,00. Importo capitale: euro 19.432,08.

Pignoramento, trascritto il 17/12/2013 al n. Repertorio 1295/2013 del 28/11/2013, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano s.c.r.l. contro *omissis* e *omissis* derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione, iscritta il 07/06/2016 al n. Repertorio 512/6316 del 06/06/2016, a favore di Equitalia Marche spa contro *omissis*, derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo. Importo ipoteca: euro 668.289,08. Importo capitale: euro 334.144,54.

Pignoramento, trascritto il 27/10/2023 al n. Repertorio 2540 del 05/10/2023, a favore di Purple SPV s.r.l. contro *omissis* e *omissis*, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione edilizia n. 4061 del 07/08/2000** - Parere favorevole per la costruzione di un fabbricato civile plurifamiliare composto di appartamenti, negozi, garages con cantine, magazzini.
- **Concessione edilizia n. 4151 del 10/05/2001** - Parere favorevole per Variante n. 1 alla C.E. n. 4061/00, consistente nell'uniformare i prospetti del fabbricato (parapetti balconi) e modifica dimensioni planimetriche del cortile.
- **Permesso di costruire n. 4395 del 19/01/2004** - Parere favorevole per nuovo permesso a costruire per opere non ultimate e Variante n. 2 alla C.E. n. 4061/00 con mutazione di destinazione d'uso da magazzini a garage inerente la costruzione di un fabbricato civile plurifamiliare. Relativo rilascio dell'attestato di deposito al Genio Civile, relazione a strutture ultimate, certificato di collaudo statico e dichiarazioni di conformità.
- **Permesso di costruire n. 4727 del 31/10/2007** - Parere favorevole per progetto di rinnovo Permesso di costruire n. 4395 del 19/01/2004 per opere non ultimate nei termini inerenti all'ultimazione dei lavori dell'appartamento al piano secondo n. 6, del locale negozio B ubicato al piano terra e dei garages.

SITUAZIONE URBANISTICA: Visto il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), gli immobili risultano ricadenti in Zona residenziale di Completamento "B", regolamentata dall'Art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione – Zone di completamento normali "B".

CONFORMITÀ: Sono state rilevate le seguenti difformità: **a) Planimetria appartamento P.2°:** È stata rilevata una scala prefabbricata di accesso al piano superiore (soffitta), con partenza dal locale soggiorno, che non risulta indicata in nessuna delle planimetrie dello stato assentito depositate in Comune (Concessione edilizia originaria e successive varianti). Il divisorio su cui è collocata la porta di accesso alla zona notte risulta essere un prolungamento di quello del ripostiglio, anziché rientrante verso il disimpegno come indicato in pianta. **b) Planimetria soffitta P.3°:** In conseguenza all'installazione della scala con partenza dal soggiorno del piano sottostante, è stato ricavato un vano con tre divisori e porta di accesso (lato nord), con conseguente estensione in lunghezza del foro sul solaio, di circa 60 cm.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

a) Presentazione SCIA in sanatoria: sanzione amministrativa di € 1.032,00 + spese per aggiornamento planimetrie catastali e onorario del tecnico abilitato per la gestione ed il completamento delle necessarie pratiche edilizie e catastali per un importo indicativo di € 3.000,00.

PREZZO BASE D'ASTA: € 170.346,00 (euro centosettantamilatrecentoquarantasei/00).

Offerta Minima Di Acquisto: € 127.759,50 (euro centoventisettemilasettecentocinquantanove/50) pari al prezzo base ridotto di un quarto.

MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili sopra descritti vengono posti in vendita al prezzo base di 170.346,00 (euro centosettantamilatrecentoquarantasei/00) oltre iva e/o imposta di registro per il lotto unico.
- E' legittimato a presentare offerte di acquisto e a partecipare alla vendita senza incanto ogni interessato, fatta eccezione per il debitore, per l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento e per i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 del codice civile. Le offerte di acquisto possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale, nel qual caso all'offerta deve essere allegata la procura originale. Qualora l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persone da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato conferito mediante procura notarile avente data anteriore a quella dell'asta (art. 583 c.p.c.).
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; l'offerente dovrà altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza, queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria.
- Se l'offerente è cittadino di altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il Certificato di Cittadinanza ed eventualmente Permesso o Carta di Soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.

- Le offerte di acquisto sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sotto indicato ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza ovvero se non accompagnate dalla cauzione nella misura e con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;
- Gli interessati all'acquisto possono presentare offerte irrevocabili di acquisto a: A) in forma cartacea o B) telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta.

A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA

Entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente la vendita e precisamente entro il 07/04/2025 le offerte - che saranno irrevocabili - **dovranno essere depositate** in forma tradizionale mediante deposito **in busta chiusa presso lo studio del delegato in Monte San Giusto, Via dell'Artigianato n. 17.**

L'offerta di acquisto, in bollo, dovrà essere presentata in busta separata per ciascun lotto. Ogni busta contenente l'offerta dovrà essere chiusa e sigillata. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad indicare numero di procedura, numero di lotto, nome del giudice dell'esecuzione, nome del delegato, data dell'udienza.

L'offerta dovrà contenere:

- **se persona fisica:** il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, regime patrimoniale (in caso di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), cui va allegata fotocopia di un documento valido e del codice fiscale e, in caso di ditta o impresa, indicare inoltre il numero della partita iva ed allegare visura camerale aggiornata in corso di validità;
- **se persona giuridica:** dati identificativi, inclusa la partita iva o il codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegato visura camerale aggiornata in corso di validità dalla quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali.
- La dichiarazione di aver letto la relazione di stima, compreso gli allegati, e di averne compreso il contenuto e inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale.
- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta viene presentata, il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto, la data della vendita, l'indicazione del prezzo offerto (**di importo non inferiore di oltre un quarto del prezzo base, pena inammissibilità**), il termine di pagamento del saldo prezzo medesimo (che non potrà essere superiore a 90 giorni dalla aggiudicazione, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile), la cauzione pari al 20% del prezzo offerto, nonché l'ammontare approssimativo delle spese che si fissa al 10% del prezzo offerto (salvo integrazioni successive dell'importo).
- L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.

All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inammissibilità della stessa:

- un assegno circolare non trasferibile intestato a “Katia Carestia RGEI 160/23” per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- un assegno circolare non trasferibile intestato ad “Katia Carestia RGEI 160/23” per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese.

L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene e dovrà essere indicato in modo preciso e dettagliato, in caso di pluralità di soggetti, quote e diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza di indicazioni il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA TELEMATICA

Gli interessati, in alternativa, per partecipare alla vendita potranno presentare offerte di acquisto, irrevocabili e una per ciascuno lotto, con modalità telematica da far pervenire ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente la vendita e precisamente entro il 07/04/2025.**

L'offerta telematica dovrà redatta all'interno del portale www.spazioaste.it 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 e 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 di Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è possibile consultare il “Manuale utente”. Non saranno accettate offerte pervenute dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, pertanto è consigliabile iniziare il processo di inserimento della documentazione con largo anticipo. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta. Nelle 3 ore antecedenti l'inizio delle operazioni di vendita, o comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata 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.

L'offerta dovrà contenere:

- **se persona fisica:** il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, regime patrimoniale (in caso di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), cui va allegata fotocopia di un documento valido e del codice fiscale e, in caso di ditta o impresa, indicare inoltre il numero della partita iva ed allegare visura camerale aggiornata in corso di validità;
- **se persona giuridica:** dati identificativi, inclusa la partita iva o il codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegato visura camerale aggiornata in corso di validità dalla quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali.
- La dichiarazione di aver letto la relazione di stima, compreso gli allegati, e di averne compreso il contenuto e inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale.
- L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- Il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto, la data della vendita, l'indicazione del prezzo offerto (**di importo non inferiore di oltre un quarto del prezzo base, pena inammissibilità**), il termine di pagamento del saldo prezzo medesimo (che non potrà essere superiore a 90 giorni dalla aggiudicazione, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile).

L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene e dovrà essere indicato in modo preciso e dettagliato, in caso di pluralità di soggetti, quote e diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza di indicazioni il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

L'interessato dovrà inserire telematicamente i documenti necessari alla partecipazione alla vendita, secondo le indicazioni sopra riportate. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Il versamento della cauzione (20% del prezzo offerto) e dell'importo a titolo di spese (10% del prezzo offerto, salvo integrazioni) dovrà essere eseguito mediante un UNICO BONIFICO BANCARIO per il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (il delegato poi scorporerà le somme, attribuendo il 20% alla cauzione e il 10% alle spese).

Il versamento dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario a favore di:

• “Katia Carestia RGEI 160/23” - Iban: IT08C034406901000000 0257 400 - Causale: Versamento cauzione e spese. Il bonifico dovrà essere effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte e comunque l'accredito dovrà pervenire al delegato entro lo stesso termine utile. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro il termine per la presentazione delle offerte, è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. La copia della contabile del versamento deve essere allegata in sede di invio di offerta telematica.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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.

APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato, nel giorno e nell'ora fissata per la vendita, procederà in ordine progressivo per ciascun lotto posto in vendita, all'apertura dei plichi telematici e delle buste presentate in forma tradizionale, nonché all'esame delle offerte.

Le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte dal professionista delegato e le offerte ivi contenute saranno riportate dal medesimo nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

Gli offerenti che hanno presentato offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo della vendita.

Gli offerenti che hanno presentato offerta in forma telematica partecipano collegandosi al portale www.immobiliare.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel “Manuale utente”.

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 G.E. che potrà convocare le parti innanzi a sé.

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

Se, invece, il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione del bene ai sensi dell'art. 588 e segg. c.p.c..

In caso di più offerte valide si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta.

Le offerte minime in rialzo non potranno essere inferiori a € 2.000,00(duemila/00) in riferimento al LOTTO UNICO.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di due (2) minuti. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al Portale saranno visibili tramite portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due (2) minuti dall'ultima offerta 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 considerate offerte pervenute al termine della gara. Gli offerenti sono tenuti a presentarsi all'esperimento di vendita.

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

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

In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituiti all'offerente mediante restituzione immediata degli assegni presentati; in caso di offerta telematica, la somma versata a titolo di cauzione e spese verrà restituita tramite bonifico il cui costo resterà a carico dell'offerente, unitamente ad eventuali imposte di bollo.

Entro massimo 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, o comunque entro il termine indicato nell'offerta, l'intero prezzo al netto della cauzione già versata dovrà essere depositato presso lo studio del delegato Rag. Comm. Katia Carestia mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Katia Carestia RGEI 160/23", o mediante bonifico a "Katia Carestia RGEI 160/23", Iban: IT08C0344069010000000257400. **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, con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo. Il versamento di detta integrazione dovrà essere effettuato entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione all'uopo rivoltagli dal professionista delegato. L'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione delle spese da parte del Giudice dell'Esecuzione.

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

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

L'offerta è inefficace:

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

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

CONDIZIONI DI VENDITA

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

- gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano come da perizia immobiliare in atti;
- le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura;
- 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. 571, 576 e ss. c.p.c. saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato o in modalità telematica;
- si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. C.C. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente all'aggiudicazione;
- **sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ed altresì le spese necessarie per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e di qualsiasi gravame.**

- agli aggiudicatari di immobili potranno essere concessi mutui ipotecari fino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI;
- ai sensi dell'art. 41 del Decr. Leg.vo 1 settembre 1993 n. 385, qualora tra i creditori compaia un Istituto di credito fondiario, l'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento, purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario l'importo delle rate scadute, degli accessori e delle spese e ne dia comunicazione e prova al sottoscritto; altrimenti potrà comunque saldare direttamente al creditore fondiario, entro 30 giorni dalla vendita, una quota pari all'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito dell'istituto per capitale, spese ed accessori, dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto, e comunque versando il rimanente 15% al sottoscritto delegato, e comunque versando al sottoscritto delegato l'eccedenza fra il saldo del prezzo di aggiudicazione ed il credito fondiario azionato;
- agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e D.Lgs n. 192/2005 e s.m.i, l'aggiudicatario, reso edotto dei contenuti del presente avviso di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa sin d'ora esplicitamente la procedura esecutiva di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- gli immobili non risultano gravati di trascrizioni non suscettibili di cancellazione con decreto di trasferimento;
- **ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il delegato Rag. Comm. Katia Carestia, con studio a Monte San Giusto, Via dell'Artigianato n. 17, tel. 0733/837251.**

ANTIRICICLAGGIO

- Ai sensi dell'art. 585, ult. comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;
- **se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4° c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;**
- se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4°, c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, comma 4°, c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali – il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio – sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice);

PUBBLICITA'

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

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

Gli immobili di cui al Lotto Unico potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario Avv. Matteo Mastrocola – telefono 3206223078 – mail: matteo.mastrocola83@gmail.com

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

Monte San Giusto, 17/01/2025

Il delegato alla vendita
Rag. Comm. Katia Carestia

