

TRIBUNALE DI MACERATA
1° AVVISO DI VENDITA DELEGATA A NOTAIO
VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA
(artt.569 c.p.c. e seguenti)

Il sottoscritto notaio Dott. Benedetto Sciapichetti con sede a San Severino Marche, 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 26.09.2024 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **76/23** (promosso da Grogu SPV Srl) 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 **11 marzo 2025** alle ore **09.55** presso la sede dell'Associazione Notarile a Macerata in Via Morelli 20, si svolgerà la vendita del bene oltre descritto per il prezzo base stabilito in:
- €. 64.375,00 per il lotto 1, per il quale potranno essere formulate offerte minime di acquisto per €. 48.281,25 (pari al prezzo base ridotto di un quarto),
- €. 4.800,00 per il lotto 2, per il quale potranno essere formulate offerte minime di acquisto per €. 3.600,00 (pari al prezzo base ridotto di un quarto),
- €. 80.035,00 per il lotto 3, per il quale potranno essere formulate offerte minime di acquisto per €. 60.026,25 (pari al prezzo base ridotto di un quarto),
- €. 82.500,00 per il lotto 4, per il quale potranno essere formulate offerte minime di acquisto per €. 61.875,00 (pari al prezzo base ridotto di un quarto),
- che entro l'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 comparando 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 €.1.000,000 per il lotto 1, €.100,00 per il lotto 2, €.2.000,00 per il lotto 3, €. 2.000,00 per il lotto 4). 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 delegate Macerata" sul medesimo c/c sopra indicato (BdM Banca Spa – Filiale di Macerata Codice IBAN:

IT 21 T 05424 13400 000 000 102 192).

Entro lo stesso termine, ai sensi degli artt. 585 c. 4 e 587 cpc, dovrà essere depositata la dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale previste per le dichiarazioni false e mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.lgs. n. 231/2007 necessarie ed aggiornate, per consentire al delegato di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio.

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.

BENE SOTTOPOSTO A VENDITA:

Lotto 1: diritti di proprietà su porzione di edificio sito a San Ginesio in Contrada Macchie, costituita da opificio, della superficie commerciale di mq.365,00, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 22 part.335 sub 8, cat.D/1, R.C. €.1.506,50, Contrada Macchie piano S1.

Una porzione del sub 8 (porzione nord-est) risulta utilizzata da terzi in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.03.2006 (antecedente al pignoramento), regolarmente registrato (indicato al lotto 3);

Lotto 2: diritti di proprietà su porzione di edificio sito a San Ginesio in Contrada Macchie, costituita da magazzini e locali di deposito, della superficie commerciale di mq.24,00, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 22 part.335 sub 9, cat.C/2, cl.3, consistenza mq.22, superficie catastale mq.24, R.C. €.43,18, Contrada Macchie piano 1;

Lotto 3: diritti di proprietà su porzione di edificio sito a San Ginesio in Contrada Macchie, costituita da appartamento al piano primo, della superficie commerciale di mq.107,38, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 22 part.335 sub 10 cat.A/3, cl.2, vani 5,0, superficie catastale mq.105 escluse aree scoperte: mq.105, R.C. €.271,14, Contrada Macchie piano 1.

L'immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione del tipo 4 + 4 stipulato il 01.03.2006 (antecedente al pignoramento) già rinnovatosi per la prima volta nel 2010 e con prossima scadenza prevista per il 01.03.2026, regolarmente registrato. Il contratto riguarda anche una porzione del sub 8 (garage);

Lotto 4: diritti di proprietà su porzione di edificio sito a San Ginesio in Contrada Macchie, costituita da appartamento al piano secondo, della superficie commerciale di mq.107,38, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 22 part.335 sub 13 cat.A/3, cl.2, vani 5,0, superficie catastale mq.105 escluse aree scoperte: mq.97, R.C. €.271,14, Contrada Macchie piano 2.

L'immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione del tipo 4 + 4 stipulato il 01.03.2022 (antecedente al pignoramento) con primo rinnovo previsto per il 01.03.2026, regolarmente registrato.

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

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta il 02.02.2005 R.P.n.344 a favore di Banca Popolare di Ancona Spa per €.2.100.000,00,

- verbale di pignoramento trascritto il 23.05.2023 R.P.n.5624 a favore di Groggu SPV Srl.
(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: lotti 1-2-3-4: pratiche edilizie: concessione edilizia n.8/80 prot.5414 del 29.02.1980 per costruzione di un opificio industriale con abitazione per il custode, uffici ed esposizione; concessione edilizia n.289/91 prot.6200 del 18.11.1991 per costruzione di un opificio con annesso deposito, esposizione e uffici; variante alla conc.289/91 prot.3424 del 01.06.1992; autorizzazione ed. pratica n.22/94 prot.1245 del 24.03.1994 per costruzione recinzione e sistemazione lotto; richiesta di abitabilità per 1 appartamento, 1 ufficio e 1 deposito (foglio 22 part.335 sub 4-9-10) con autorizzazione di agibilità e abitabilità del 22.11.1995; DIA pratica n.9/96 prot.419 del 16.01.1996 per opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo (costruzione di un balcone al piano primo lato sud-sud est e modifica divisorio); richiesta abitabilità prot.621 del 24.01.1996 per laboratorio artigianale con uffici, deposito e wc al piano primo sottostrada (foglio 22 part.335 sub 8) rilasciata in data 26.02.1996; richiesta abitabilità prot.1797 dell'08.03.1996 per 2 appartamenti e 1 deposito posti al piano secondo (foglio 22 part.335 subb 11-12-13) autorizzata in data 23.01.1997; autorizzazione allo scarico pratica 41/06: la pratica risulta non ancora perfezionata in quanto ** non ha mai risposto alla richiesta di integrazione da parte del Comune, sostenendo di aver trasmesso quanto necessario e sufficiente.

Lotto 1: Si sono rilevate delle difformità edilizie: diversa distribuzione degli spazi interni: rispetto alla planimetria in atti sono stati ricavati ulteriori tre locali di cui due destinati a box auto e uno a deposito. Il locale ufficio è stato autorizzato come box e l'ingresso allo stesso è stato modificato al fine di renderlo accessibile con automezzo. Il deposito prospiciente il parcheggio risulta non più accessibile dalla corsia ma dall'esterno e dal vano scala comune, catastali: sono presenti opere interne non rappresentate nella planimetria catastale, la destinazione d'uso catastale è deposito e ufficio, mentre delle porzioni dello stesso sono adibite ad autorimessa e urbanistiche: le destinazioni d'uso indicate nella conc. del 1996 sono disattese in quanto tutta la parte destinata a deposito da progetto viene invece utilizzata come autorimessa: l'immobile pertanto risulta non conforme ma regolarizzabile, come indicato alle pagg 5 della perizia.

Lotto 3: Si sono rilevate delle difformità catastali: catastalmente non risulta rappresentato il balcone costruito in forza della pratica 9/96 prot.419 del 16.01.1996: l'immobile pertanto risulta non conforme ma regolarizzabile, come indicato alle pagg 22 della perizia.

Lotto 4: Si sono rilevate delle difformità edilizie: sono presenti su entrambi i terrazzi a tasca, due tettoie in legno non autorizzate: l'immobile pertanto risulta non conforme ma regolarizzabile, come indicato a pag.30 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): Avv. Mariangela Ascenzi con studio a Civitanova Marche in Via S.Marone n.9 - e-mail: avvmariangela.ascenzi@gmail.com

ASSOCIAZIONE NOTARILE PER LE ESECUZIONI DELEGATE
EX LEGE 3 AGOSTO 1998 N.302
(Notaio Dott. Benedetto Sciapichetti)