

**5° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE (Esec. Imm. n. 149/2020)**

**VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto **Avv. Paolo Serafini**, con studio in Macerata, Via A. Campanile n. 13 (tel. 0733/713976), delegato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 149/2020 R.G.E. con ordinanza del 28.10.2024, con la quale il medesimo Giudice ha disposto la vendita dei beni sotto descritti, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591 *bis* c.p.c. e la L.132/15 e successive modifiche,

**AVVISA**

che il giorno **28 maggio 2025 ore 10:30** presso lo studio del sottoscritto delegato Avv. Paolo Serafini sito in Macerata, Via A. Campanile n. 13, si procederà alla **vendita telematica 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**

- **Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su LOCALE COMMERCIALE della superficie di mq 162,00 e su LOCALE COMMERCIALE della superficie di mq 54,00 siti nel Comune di Matelica (MC), S.P. 256 Muccese nord, 24, frazione Località Brecce.**

Le unità immobiliari si trovano lungo la Strada Provinciale n. 256 denominata Muccese Nord al n. 24, all'interno del centro commerciale denominato "Sfera" che dista circa 2,3 Km dalla piazza principale della città dove si trova il municipio di Matelica. L'intero edificio è stato costruito nel 2004.

La zona è prettamente commerciale con numerosi negozi e supermercato.

1) **Locale commerciale** posto al piano terra della superficie commerciale di mq **162,00** ed altezza interna **4,60** mt.

Le finiture interne del locale sono costituite da infissi in vetro e alluminio, porte in legno, impianto (idrico, elettrico, terico) sottotraccia, riscaldamento e raffrescamento garantito da n. 4 split a soffitto con n. 2 motori su copertura, acqua calda sanitaria garantita da boiler in bagno, pavimenti con piastrelle, rivestimenti con piastrelle in monocottura, tramezzature in cartongesso, tinteggiatura delle pareti a tempera. Stato di manutenzione ottimo.

**Identificazione catastale:**

-**foglio 50, particella 582 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 794,00 euro, indirizzo catastale: Strada Statale Muccese Nord, 24, piano: T;**

2) **Locale commerciale** posto al piano terra della superficie commerciale di mq 54,00 ed altezza interna 4,60 mt.

Le finiture interne del locale sono costituite da infissi in vetro e alluminio, porte in legno, impianto (idrico, elettrico, terico) sottotraccia, riscaldamento e raffrescamento garantito da n. 2 split a soffitto con n. 1 motore su copertura, acqua calda sanitaria garantita da boiler in bagno, pavimenti con piastrelle, rivestimenti con piastrelle in monocottura, tramezzature in cartongesso, tinteggiatura delle pareti a tempera. Stato di manutenzione ottimo.

**Identificazione catastale:**

-**foglio 50, particella 582 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 264,00 euro, indirizzo catastale: Strada Statale Muccese Nord, 24, piano: T;**

Per entrambi gli immobili sussistono diritti sulle parti comuni individuate al fg. 50 particella 582 sub. 1 (bagni), al fg. 50 particella 582 sub. 4 (scale, ascensore, passerella), al fg. 50 particella 582 sub. 5 (piazzetta e camminamento) e al fg. 50 particella 582 sub. 45 (parcheggi e piazzali di manovra).

**Pratiche Edilizie:**

- Delibera di Consiglio Comunale per l'approvazione Piano di Lottizzazione Commerciale in località Brecce n. 83, per lavori di costruzione centro commerciale rilasciata il 30.11.1999 con il n. 83 di protocollo

- Concessione edilizia n. 124 per lavori di opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella zona commerciale sita in Matelica Località Brecce rilasciata il 3.12.2001 con il n. 124 di protocollo

- Concessione edilizia n. 131, per lavori di realizzazione di un complesso edilizio sito in Matelica Località Brecce rilasciata il 26.11.2002 con il n. 131 di protocollo
- Permesso di costruire n. 57, per lavori di la variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 124/2001 relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella zona commerciale "Brecce" rilasciata il 28.4.2004 con il n. 57 di protocollo
- Denuncia inizio attività n. 4566, per lavori di realizzazione cabina elettrica all'interno del complesso edilizia commerciale sito in Matelica località Brecce, presentata il 19.5.2004 con il n. 4566 di protocollo
- Permesso di costruire n. 139, per lavori di la variante in corso d'opera alla concessione edilizia relativa alla realizzazione di un complesso edilizio sito in Matelica Località Brecce rilasciata il 23.10.2004 con il n. 139 di protocollo
- Permesso di costruire n. 152, per lavori di 2a variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 124/2001 relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella zona commerciale "Brecce" rilasciata il 18.11.2004 con il n. 152 di protocollo
- Certificato di agibilità n. 21181 per lavori di realizzazione di un complesso edilizio in località Brecce, presentata il 19.11.2002 con il n. 20856 di protocollo, agibilità del 24.11.2004 con il n. 21181 di protocollo
- Denuncia inizio attività n. 4543 per lavori di frazionamento dell'unità immobiliare posta al piano terra del centro commerciale distinta al foglio 50 particella 582 sub 24, presentata il 10.3.2007 con il n. 4543 di protocollo
- Richiesta di certificato di agibilità ai sensi del DPR 06.06.2001 n. 380 n. 21055, per lavori di frazionamento ex sub 24 e creazione di n. 2 unità immobiliari distinte al foglio 50 p.lla 582 subb 47 e 48, presentata il 10.12.2007 con il n. 21055 di protocollo, agibilità del 10.02.2008 con il n. 21055 di protocollo.

#### Situazione Urbanistica:

PRG- piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 25 del 30.3.2006; n. 5 del 10.02.2014; n. 42 del 30.07.2015; n. 39 del 30.06.2021, l'immobile ricade in zona Zone produttive D - DC Distributive e Commerciali.

#### Conformità Edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile si presenta in unico locale commerciale senza divisioni tra i due subalterni 47 e 48, come da progetto presentato in Comune di Matelica con DIA prot. 4543 del 10.03.2007.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica CILA tardiva comprensiva di tutti gli elaborati grafici e documenti necessari.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Sanzione e diritti di segreteria per pratica CILA tardiva: € 1.200,00

Oneri tecnici per redazione e presentazione pratica CILA tardiva comprensiva di tutti gli elaborati richiesti da parte del Comune di Matelica: € 2.500,00. Tempi per la regolarizzazione: 60gg.

#### Conformità Catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono corrispondenti le planimetrie catastali allo stato di fatto accertato in sede di sopralluogo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa a seguito di Cila tardiva comprensiva di nuova planimetria catastale e aggiornamento elaborato planimetrico catastale. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

Diritti catastali per planimetria da presentare: € 100,00

Redazione e presentazione pratica Docfa comprensiva di nuova planimetria catastale e aggiornamento elaborato planimetrico catastale: € 800,00. Tempi per la regolarizzazione: 60gg.

#### Conformità Urbanistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vale quanto indicato per la conformità edilizia.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

#### Conformità dati catastali/atto:

L'immobile risulta conforme.

**Conformità tecnica impiantistica:**

L'immobile risulta conforme.

**Stato di possesso:**

L'immobile risulta occupato con contratto di affitto topo 6+6 stipulato il 9.11.2021, con scadenza 31.12.2027, registrato il 17.11.2021 presso Ufficio Territoriale di Jesi ai nn.4037 serie 3T (il contratto non è opponibile alla procedura).

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- iscrizione ipoteca volontaria del 4.3.2003 al Registro particolare n. 575;
- iscrizione ipoteca volontaria in rinnovazione del 14.2.2023 al Registro particolare n. 173;
- iscrizione ipoteca volontaria del 12.7.2007 al Registro particolare n. 11997;
- iscrizione ipoteca legale del 18.8.2008 al Registro particolare n. 13243;
- iscrizione ipoteca legale del 3.10.2012 al Registro particolare n. 12431;
- trascrizione atto di pignoramento immobiliare del 8.7.2021 al Registro particolare n. 10302;

**PREZZO BASE D'ASTA: € 83.833,32 (euro ottantatremilaottocentotrentatre/32).**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 62.874.99 (euro sessantaduemilaottocentotrentaquattro/99) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

Si invitano comunque eventuali soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo sul posto al fine di accertare esattamente la consistenza dei lotti e le loro caratteristiche.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei lotti sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Marco Morbidelli del 28.12.2022, in atti e pubblicata unitamente al presente avviso, che si richiama espressamente, alla cui consultazione si invita l'offerente a visionare.

**MODALITÀ' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

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, la stessa può essere fatta anche per persona 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.).

Le offerte presentate sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c. e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.

Gli interessati all'acquisto possono presentare offerte irrevocabili di acquisto: A) in forma cartacea o B) in forma telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta.

**A) MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA**

**Le offerte di acquisto cartacee, in bollo, reperibili anche sui siti internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it), sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (27.05.2025) presso lo studio del sottoscritto delegato Avv. Paolo Serafini con studio in Macerata, Via A. Campanile n. 13 (0733/713976).**

All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il delegato ad apporre i dati di riferimento (numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'Esecuzione, nome del professionista delegato e data della vendita). **Le offerte d'acquisto dovranno contenere:**

- nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale e recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo l'ipotesi di cui

all'art. 579 c.p.c.). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e relative copie del documento d'identità e codice fiscale.

In caso di società o impresa commerciale le offerte devono contenere i dati identificativi, inclusa la Partita IVA e/o il codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, visura camerale 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 valido documento di identità del o dei rappresentanti legali. In caso di partecipazione di 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. 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.

- in caso di offerta formulata da più soggetti, la domanda dovrà essere completa dei dati di tutti gli offerenti e sottoscritta da tutti gli offerenti, con l'indicazione delle relative quote di partecipazione;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta, a pena di inammissibilità dell'offerta;
- il termine di pagamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni, termine non soggetto alla sospensione feriale e non prorogabile).
- l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale. All'offerta devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Paolo Serafini – procedura esecutiva immobiliare n. 149/2020 R.G.E.", di importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile, sempre intestato come sopra, di importo pari al 10% del prezzo offerto, per le spese (non saranno accettati assegni postali vidimati o vaglia postali emessi da Poste Italiane Spa).

L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato.

Le offerte presentate sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c. e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.

## B) MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN VIA TELEMATICA

Gli interessati per partecipare alla vendita dovranno presentare offerte d'acquisto con modalità telematica da far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (27.05.2025)**, una per ciascun lotto per il quale intendono partecipare.

L'offerta deve essere redatta mediante il **MODULO web ministeriale "Offerta telematica"** accessibile tramite apposita funzione "Partecipa" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 la 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. 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. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta. **Le offerte d'acquisto dovranno contenere:**

nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico dell'offerente, stato civile, fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e relative copie del documento d'identità e codice fiscale. Se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata ai sensi del D.M. 32/2015.

In caso di società o impresa commerciale le offerte devono contenere i dati identificativi, inclusa la Partita IVA e/o il codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, visura camerale 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 valido documento di identità del o dei rappresentanti legali.

In caso di partecipazione di 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.

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.

i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto e la data della vendita;

l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta, a pena di inammissibilità dell'offerta;

il termine di pagamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni, termine non soggetto alla sospensione feriale e non prorogabile), l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati.

l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale (da allegare alla domanda telematica).

Nell'offerta telematica devono essere altresì indicate le coordinate bancarie dell'offerente, che saranno eventualmente utilizzate per la restituzione della cauzione nel caso in cui vi sia una gara e l'offerente non risulti aggiudicatario.

All'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà essere allegato il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (20% a titolo di cauzione e 10% a titolo di anticipazione spese, salvo integrazione): il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario nel c/c sotto indicato almeno tre giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Dovrà essere versata anche l'imposta di bollo digitale dovuta per legge, attualmente ammontante ad € 16,00; il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Si precisa che il costo del bonifico è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso.

La copia della contabile del versamento tramite bonifico deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta d'acquisto unitamente alla ricevuta del versamento del bollo digitale.

Il bonifico bancario andrà effettuato nel conto corrente della procedura, i cui dati sono di seguito riportati: IBAN: **IT35M 08765 13400 000000407486**, intestato a "**Espropriazione Immobiliare n. 149/2020 RG c/o Serafini Paolo**"; causale: "*versamento cauzione e spese es. imm. 149/20 Trib. Mc - lotto unico - vendita del* (specificare la data della vendita)".

La cauzione si riterrà versata solamente se risulterà effettivamente accreditata nel conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

Le offerte presentate sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c. e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità e le tempistiche sopra indicate;

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 dallo stesso in modo segreto.

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.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it), oppure contattare il call-center al n. 0586/20141 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

#### APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'apertura delle buste avverrà il giorno 28 maggio 2025 a partire dalle ore 10:30 presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, in Via A. Campanile n. 13.

Il delegato provvederà 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 dei presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando dinanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita, sopra indicato, in Macerata Via A. Campanile n., 13; le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno riportate nel portale a cura del professionista delegato e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore dell'asta telematica 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare *online*; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte dal professionista delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al professionista delegato. La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implicano da parte dell'offerente l'accettazione del rischio del disservizio informatico e/o di *black out* e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito; In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita ed alla dichiarazione di inefficacia o inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita;

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita;

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, ove il professionista delegato per qualsiasi motivo non sia in grado di procedere all'esame delle offerte, lo comunicherà, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti e agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione. Soltanto laddove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta e chiedere il rimborso della cauzione versata.

In sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 c.p.c.; In caso di presentazione di **un'unica offerta telematica e/o analogica** di valore pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore a tale valore in misura non superiore ad 1/4 rispetto al prezzo base, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

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;

**In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti, tramite connessione telematica, partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta.** Alla gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. L'offerente, in vista dell'eventuale gara al rialzo, è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, ovvero ad essere *online* durante lo svolgimento della vendita, e le comunicazioni avverranno tramite *chat* durante lo svolgimento dell'asta stessa. La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte d'acquisto, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate, al termine dell'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. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di **due minuti**. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato; in tal caso il **RILANCIO MINIMO** viene stabilito in € 2.300,00= (**euroduemilatrecento/00**).

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 telematica.

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 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 provvisorio del bene. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Il delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In caso di uguali condizioni l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato (con modalità telematica ed in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore) o depositato (con modalità cartacea) l'offerta per primo. Qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al G.E. che potrà convocare le parti innanzi a sé.

In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituiti agli offerenti che non siano risultati aggiudicatari mediante restituzione degli assegni versati, ovvero, in caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica, il cui costo resterà a carico degli stessi offerenti unitamente all'imposta di bollo, ove prevista.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata) entro il termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione; l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio dell'Avv. Paolo Serafini mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Paolo Serafini – procedura esecutiva immobiliare n. 149/2020 R.G.E."**, ovvero versato mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, i cui dati sono di seguito riportati: **IBAN: IT35M 08765 13400 00000407486, intestato a "Espropriazione Immobiliare n. 149/2020 RG c/o Serafini Paolo"-causale: "Saldo prezzo es. imm. 149/20 Trib. Mc"**.

Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato a 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 ulteriore che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione dell'Il.mo G.E., con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo. In caso di mancato saldo nel termine, l'aggiudicazione verrà 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.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come risultante dalla C.T.U., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Trattandosi di vendita forzata la medesima non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

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 sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

L'aggiudicatario di immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente l'anno di aggiudicazione.

Ogni spesa per la cancellazione di iscrizioni e trascrizioni sarà a carico dell'aggiudicatario, come anche ogni onere fiscale derivante dalla vendita.

Sono, altresì, a carico dell'aggiudicatario il compenso spettante al Professionista Delegato per la fase di trasferimento della proprietà e tutte le spese relative al trasferimento del bene. 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.

Ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs.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 alla sottoscritta; altrimenti potrà comunque saldare direttamente al creditore fondiario una quota pari all'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito dell'istituto per capitale, spese ed accessori, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto, e versando il rimanente 15% al sottoscritto, e comunque versando al sottoscritto delegato l'eccedenza fra il saldo del prezzo di aggiudicazione ed il credito fondiario azionato.

Ogni attività connessa con il presente avviso verrà compiuta presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Via A. Campanile n. 13 (tel. 0733/713976).

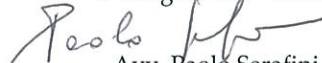
Il presente avviso sarà pubblicato nel Portale delle Vendite Pubbliche ([www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)), nei siti internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.com](http://www.asteimmobili.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (unitamente all'ordinanza di delega e alla CTU), nonché su giornalino di Astalegale; Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data della deliberazione sulle offerte di vendita non intercorreranno meno di 45 giorni.

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

Gli immobili possono essere visionati previo accordo con il CUSTODE GIUDIZIALE nominato Marche Servizi Giudiziari srl, Via Roma,151 (cui rivolgersi per eventuali visite al bene): (telefono: 0733/522205; indirizzo mail: [info@msg.srl](mailto:info@msg.srl)).

Macerata, li 24 gennaio 2025

Il delegato alla vendita

  
Avv. Paolo Serafini

Tel. 0733/713976 – Mob. 338/3181419

Mail: [frfioretti@alice.it](mailto:frfioretti@alice.it)

P.e.c.: [avvpaoloserafini@puntopec.it](mailto:avvpaoloserafini@puntopec.it)