

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

Il sottoscritto Dott. Marco Capozucca, con studio a Monte San Giusto (MC) fraz. Villa San Filippo, Via Ponte Chienti n. 32, tel. 333/2351528 – pec: marco.capozucca@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. **148/2023 R.G.E.** promosso da BCC GESTIONE CREDITI SOCIETA' PER LA GESTIONE DI CREDITI SPA e la nomina del sottoscritto 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 **24 aprile 2025 ore 10:00**, presso il Suo studio sito a Monte San Giusto (MC) fraz. Villa San Filippo, Via Ponte Chienti n. 32, 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 1**

**A) appartamento** a CALDAROLA Via Lungara Rio 5, della superficie commerciale di 85,58 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da un'abitazione situata al piano terra e da una cantina al piano primo sottostrada, accessibile tramite l'ingresso comune, con diritto ad una corte esclusiva di mq 136.

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione è situato al limite del centro storico del Comune di Caldarola.

L'accesso all'abitazione avviene tramite un portone d'ingresso in legno, le finestre e le persiane sono anch'esse in legno. Internamente, l'abitazione è composta da cucina, tre camere, disimpegno e bagno. La pavimentazione è in ceramica; nel bagno, oltre ai pavimenti, anche i rivestimenti sono in ceramica, con sanitari di colore bianco e rubinetteria in acciaio. Le porte interne sono in legno tamburato con finitura in tinta legno. Il sistema di riscaldamento è autonomo e dotato di radiatori. Nell'abitazione i solai non sono a vista ma è presente un controsoffitto. Tale descrizione dell'immobile è stata desunta dalla relazione tecnica e tavole progettuali allegati al progetto di riparazione e adeguamento sismico a seguito del sisma 2016.

L'intera palazzina dove è situata l'u.i.u. in oggetto, come descritto in precedenza, è stata danneggiata dagli eventi sismici del Centro Italia dell'agosto 2016 e successivi. La palazzina attualmente è interessata da lavori di riparazione e adeguamento sismico a seguito del sisma 2016, oggetto di Decreto del Direttore del Dipartimento Ufficio Speciale Ricostruzione n.272 del 27/01/2023. Da quanto emerso dal colloquio con il progettista lo stato avanzamento dei lavori è al 30% e termineranno presumibilmente entro dicembre 2025. Sono previsti lavori di sisma ed ecobonus 110%.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di 3.55. Identificazione catastale: foglio 8 particella 80 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 244,28 Euro, indirizzo catastale: Via Lungara Rio n. 5, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. Coerenze: Nord: F. 8 - p.lla 80 sub 2 Sud.: F. 8 - p.lla 83

Alla p.lla 80 sub 1 del foglio 8, sono graffate le p.lle 104 e 114 dello stesso foglio.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 1997.

**STATO DI POSSESSO:** Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI SINTETICAMENTE RICHIAMATI:**

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 14/02/2001 a firma di Notaio Giovanni Battista Donati ai nn. RP 69269 di repertorio, iscritta il 23/02/2001 ai nn. RP 353 - RG 2415, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a Garanzia di apertura credito. Importo ipoteca: £ 400.000.000,00. Importo capitale: £ 200.000.000,00

**ipoteca giudiziale attiva**, stipulata il 19/02/2020 a firma di Tribunale di Cremona ai nn. 243 di repertorio, iscritta il 01/09/2020 ai nn. RP 1181 - RG 9574, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo. Importo ipoteca: €. 215.912,60. Importo capitale: €. 211.419,76

**ipoteca volontaria cancellata**, stipulata il 18/11/2003 a firma di Notaio Giovanni Battista Donati ai nn. RP 78621 di repertorio, iscritta il 26/11/2003 ai nn. RP 3887 - RG 16800, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a Garanzia di apertura credito. Importo ipoteca: € 600.000,00. Importo capitale: €. 300.000,00.

Durata ipoteca: 19 mesi.

Debitore non datore di Ipoteca risulta essere la Immobiliare C.S. s.r.l. con sede in Chieve (01268420195). E' stata eseguita l'estinzione totale in data 14/12/2022, comunicata in data 28/12/2022 con Comunicazione n. 218. La cancellazione totale è stata eseguita in data 16/01/2023.

**pignoramento**, stipulata il 15/09/2023 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep 2428 di repertorio, trascritta il 04/10/2023 ai nn. RP 10742 - RG 14247, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

- Segnalazione Certificata Inizio Attività N. SCIA n. 187 del 12/11/2021, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Riparazione del danno conseguente il sisma 2016, eliminazione vulnerabilità e efficientamento energetico., presentata il 12/11/2021 con il n. Prot. 10258 di protocollo.  
Pratica relativa alla riparazione dei danni del sisma 2016.
- Autorizzazione Edilizia N. 1407/647/02, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Riparazione dei danni e miglioramento sismico a seguito degli eventi sismici del 1997, presentata il 17/04/1999 con il n. Prot. n. 1949 di protocollo, rilasciata il 28/05/1999.

**SITUAZIONE URBANISTICA:** PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di C.C. n. 4 del 18-02-2013, l'immobile ricade in zona Urbanistica A0 - Tutela centri storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 11 NTA, art 26-27 delle NTA del PPAR (tutela integrale)

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** Sono state rilevate le seguenti difformità: L'altezza riportata nella planimetria catastale non riporta, viene indicato h= 3.10 m. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.. Al momento della presentazione dell'ultimazione lavori e richiesta di agibilità della pratica in essere relativa al sisma, dovrà essere ripresentata la variazione catastale dove sarà regolarizzata tutta la situazione.

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** Nessuna difformità

**CONFORMITÀ DATI CATASTALI/ATTO:** Nessuna difformità

**PREZZO BASE D'ASTA: € 100.256,97 (euro centomiladuecentocinquantasei/97).**

**Offerta Minima Di Acquisto: € 75.192,73 (euro settantacinquemilacentonovantadue/73) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

#### **LOTTO 2**

A) **appartamento** a CALDAROLA Via Lungara Rio 5, della superficie commerciale di 96,19 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da un'abitazione situata al piano terra, da una cantina al piano primo sottostrada, entrambi accessibili tramite l'ingresso comune, e da una soffitta al piano sottotetto accessibile da botola di accesso all'interno dell'abitazione.

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione è situato al limite del centro storico del Comune di Caldarola.

L'accesso all'abitazione avviene tramite un portone d'ingresso in legno, le finestre e le persiane sono anch'esse in legno. Internamente, l'abitazione è composta da cucina, due camere, soggiorno, disimpegno, bagno, anti bagno e balcone. La pavimentazione è in alcune stanze in ceramica e altre stanze in graniglia; nel bagno, oltre ai pavimenti, anche i rivestimenti sono in ceramica, con sanitari di colore bianco e rubinetteria in acciaio. Le porte interne sono in legno tamburato con finitura in tinta legno. Il sistema di riscaldamento è autonomo e dotato di radiatori. Tale descrizione dell'immobile è stata desunta dalla relazione tecnica e tavole progettuali allegati al progetto di riparazione e adeguamento sismico a seguito del sisma 2016. L'intera palazzina dove è situata l'u.i.u. in oggetto, come descritto in precedenza, è stata danneggiata dagli eventi sismici del Centro Italia dell'agosto 2016 e successivi. La palazzina attualmente è interessata da lavori di riparazione e adeguamento sismico a seguito del sisma 2016, oggetto di Decreto del Direttore del Dipartimento Ufficio Speciale Ricostruzione n.272 del 27/01/2023. Da quanto emerso dal colloquio con il progettista lo stato avanzamento dei lavori è al 30% e termineranno presububilmente entro dicembre 2025. Sono previsti lavori di sisma ed ecobonus 110%

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 2 -3, ha un'altezza interna di 2.95. Identificazione catastale: foglio 8 particella 80 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe I, consistenza 5 vani,

rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: Via Lungara Rio n. 5, piano: S1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Nord: F. 8 - p.lla 80 sub 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 1997.

**STATO DI POSSESSO:** Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI SINTETICAMENTE RICHIAMATI:**

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 14/02/2001 a firma di Notaio Giovanni Battista Donati ai nn. RP 69269 di repertorio, iscritta il 23/02/2001 ai nn. RP 353 - RG 2415, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a Garanzia di apertura credito. Importo ipoteca: £ 400.000.000,00. Importo capitale: £ 200.000.000,00

**ipoteca volontaria cancellata**, stipulata il 18/11/2003 a firma di Notaio Giovanni Battista Donati ai nn. RP 78621 di repertorio, iscritta il 26/11/2003 ai nn. RP 3887 - RG 16800, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a Garanzia di apertura credito. Importo ipoteca: € 600.000,00. Importo capitale: € 300.000,00.

Durata ipoteca: 19 mesi.

Debitore non datore di Ipoteca risulta essere la Immobiliare C.S. s.r.l. con sede in Chieve (01268420195). E' stata eseguita l'estinzione totale in data 14/12/2022, comunicata in data 28/12/2022 con Comunicazione n. 218. La cancellazione totale è stata eseguita in data 16/01/2023.

**ipoteca giudiziale attiva**, stipulata il 19/02/2020 a firma di Tribunale di Cremona ai nn. 243 di repertorio, iscritta il 01/09/2020 ai nn. RP 1181 - RG 9574, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo. Importo ipoteca: €. 215.912,60. Importo capitale: €. 211.419,76

**pignoramento**, stipulata il 15/09/2023 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep 2428 di repertorio, trascritta il 04/10/2023 ai nn. RP 10742 - RG 14247, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

- Segnalazione Certificata Inizio Attività N. SCIA n. 187 del 12/11/2021, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Riparazione del danno conseguente il sisma 2016, eliminazione vulnerabilità e efficientamento energetico., presentata il 12/11/2021 con il n. Prot. 10258 di protocollo.  
Pratica relativa alla riparazione dei danni del sisma 2016.
- Autorizzazione Edilizia N. 1407/647/02, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Riparazione dei danni e miglioramento sismico a seguito degli eventi sismici del 1997, presentata il 17/04/1999 con il n. Prot. n. 1949 di protocollo, rilasciata il 28/05/1999.

**SITUAZIONE URBANISTICA:** PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di C.C. n. 4 del 18-02-2013, l'immobile ricade in zona Urbanistica A0 - Tutela centri storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 11 NTA, art 26-27 delle NTA del PPAR (tutela integrale)

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** Sono state rilevate le seguenti difformità: L'altezza riportata nella planimetria catastale non riporta, viene indicato h= 3.10 m, non sono riportati nemmeno i due balconi. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.. Al momento della presentazione dell'ultimazione lavori e richiesta di agibilità della pratica in essere relativa al sisma, dovrà essere ripresentata la variazione catastale dove sarà regolarizzata tutta la situazione.

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** Nessuna difformità

**CONFORMITÀ DATI CATASTALI/ATTO:** Nessuna difformità

**PREZZO BASE D'ASTA: € 109.967,40 (euro centonovemilanovecentosessantasette/40).**

**Offerta Minima Di Acquisto: € 82.475,55 (euro ottantaduemilaquattrocentosettantacinque/55) 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 euro 100.256,97 (euro centomiladuecentocinquantesette/97) per il Lotto 1, oltre iva e/o imposta di registro, e di euro 109.967,40 (euro centonovemilanovecentosessantasette/40) per il Lotto 2, oltre iva e/o imposta di registro.
- 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 notarile 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 23/04/2025** 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 (MC) fraz. Villa San Filippo, Via Ponte Chienti n. 35.

L'offerta di acquisto, in bollo (euro 16,00), 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 apporre i dati di riferimento (nome di chi materialmente provvede al deposito, numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato, data della vendita) come verranno indicati da chi materialmente consegna la busta.

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 (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestato a "Marco Capozucca RG. ES. IMM. 148/2023" per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- un assegno circolare non trasferibile (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestato a "Marco Capozucca RG. ES. IMM. 148/2023" 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 23/04/2025.**

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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.

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:

- "Marco Capozucca RG. ES. IMM. 148/2023" - IBAN: IT28 D034 4069 0100 0000 0257 500 - 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 supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

**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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta

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 1.

Le offerte minime in rialzo non potranno essere inferiori a € 2.000,00(duemila/00) in riferimento al Lotto 2.

Si procedere dapprima con la vendita del Lotto 1 e successivamente con la vendita del Lotto 2.

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 accompagni 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 Dott. Marco Capozucca mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Marco Capozucca RG. ES. IMM. 148/2023", o mediante bonifico a "Marco Capozucca RG. ES. IMM. 148/2023" IBAN: IT28 D034 4069 0100 0000 0257 500.

Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti al trasferimento, ove esso possa risultare insufficiente, in misura che il delegato si riserva di indicare e con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Giudice, 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 verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata sarà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza tra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato.

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 Dott. Marco Capozucca, con studio a Monte San Giusto (MC) fraz. Villa San Filippo, Via Ponte Chienti n. 32, tel. 333/2351528.**

## 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](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**Gli immobili di cui ai Lotti 1 e Lotto 2 potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario Avv. Marco Vannini – telefono 0733/775632 – mail: [vannini09@gmail.com](mailto:vannini09@gmail.com)**

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

Monte San Giusto, 24/01/2025

Il delegato alla vendita  
Dott. Marco Capozucca

