

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA
(MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA)

Il sottoscritto **Dr. Alessandro Benigni**, con studio in Macerata, Via Marche n° 18 (Tel./fax 0733.239404; mail: alessandro.benigni@maceratacommercialisti.it; pec: alessandro.benigni@odcec.mc.legalmail.it)

VISTA

l'ordinanza emanata il 05.12.2024 con cui il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata Dr. Enrico Pannaggi nella procedura esecutiva immobiliare **n. 5/2023 R.G.E.I.** promossa dal Condominio Blu ha disposto la vendita dei beni pignorati sottodescritti delegando il sottoscritto alle operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571, 576, 591bis cpc, la L. 80/05 e ss. mm. ii.,

COMUNICA

che il **10 giugno 2025 alle ore 10:00** presso il suo studio in Macerata, Via Marche 18, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al Decr. Min. Giust. n. 32/15.

In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto sui beni sottoelencati le cui indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU geom. Antonella Mercorelli del 20.10.2024 che si richiama espressamente ed è consultabile sui siti internet indicati in calce al presente avviso

LOTTO N. 1

PREZZO BASE D'ASTA: € 227.100,00

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in **CIVITANOVA MARCHE (MC)**, Via Gabriele D'Annunzio 137/b su:

- **APPARTAMENTO** di civile abitazione al piano 1° di edificio condominiale di 4 piani di cui 1 interrato, superficie commerciale mq. 94,50, altezza m 2,72. Composto da: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, 2 bagni, 3 balconi. Termoautonomo. Classe energetica **C**.
Catasto fabbricati: Sez. Urb. 1, **foglio 7, particella 1196, sub. 17**, zona censuaria 1, cat. **A/3**, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 95 mq, escluse aree scoperte 87 mq, rendita € 482,89, Via Gabriele D'Annunzio piano 1. Derivante da soppressione dei subb. 2 e 3 del 29.12.2006 pratica MC0151750.
Coerenze: corte su più lati, vano scale, sub. 16 e 18.
- **BOX DOPPIO**, superficie lorda 25,00 mq, sito a piano seminterrato, altezza m. 2,42. Serranda motorizzata, presenti impianti idrico ed elettrico.
Catasto fabbricati: Sez. Urb. 1, **foglio 7, particella 1196, sub. 29**, z. c. 1, cat. **C/6**, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 25 mq, rendita € 42,30, via D'Annunzio p. S1. Coerenze: corte comune su più lati, sub. 30 e 28.
- **POSTO AUTO SCOPERTO**, superficie 16,00 mq, ubicato nella corte comune al piano seminterrato.
Catasto fabb.: Sez. Urb. 1, **foglio 7, particella 1196, sub. 41**, z.c. 1, cat. **C/6**, classe 1, cons. 16 mq, superf. 16 mq, rendita € 23,14, via D'Annunzio p. S1. Coerenze: corte comune su più lati (sub. 7, 8), vano scala (sub. 12).
Beni occupati dal debitore. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 12.136,46

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

- Permesso di costruire N. 51/2003 per realizzazione tre fabbricati di civile abitazione distinti in planimetria Edifici A-B-C previa demolizione degli esistenti presentata il 6.6.03 prot. 21429 del 9.6.03, rilasciata il 9.3.04 n. 20030021429 prot. prat. uncon 133/03 presentata il 6.6.03
- Permesso di Costruire N. 105/2004 per Permesso di Costruire per Cambio di Intestazione e scissione pratica UNCON-133/2003 per la realizzazione di tre fabbricati di civile abitazione, rilasciata il 10.6.04.
- Permesso di Costruire N. 100/2004 per lavori di Richiesta scissione e cambio intestazione Pratica Edilizia UNCON n° 133/2003, presentata il 4.6.04 con il n. 22549 Prot.
- D.I.A. edilizia n. undia 461/05 per modifiche interne con diminuzione unità immobiliari da 12 a 9 e modifica scala; modifica sagoma locale interrato con diversa disposizione garages, modifica prospetti (spostamento finestre) e terrazzi, presentata il 31.8.05 prot. 41439 del 1.9.05.
- D.I.A. edilizia n. undia 496/06 per lavori di variante in corso d'opera edificio "B" consistente in modifiche interne, presentata il 13.9.06 n. prot. 41651 del 14.09.6, agibilità del 3.2.07 n. prot. 59928 del 29.12.06
- Comunic. fine lavori prot. 59923 del 29.12.06. Certificato agibilità n. 18 del 3.2.07. Prat. ed. AGI-218-2006

PRG vigente in forza di delibera variante generale al PRG in forza di delibera del. G.P. n. 280 del 5.7.07 e del. C.C. n. 23 del 7.5.08 adeguamento scrittografico, l'immobile ricade in zona B2.12 zone totalmente o parzialmente edificate diverse da zone A, sub-sistema R3 città in aggiunta. N.T.A. e indici: Capo 4.3.2 - Zone B Art. 4.3.2.1. Disp. Gen. Le zone B come definite dal D.M. n. 1444/68 corrispondono a parti città in cui il processo di costruzione eventualmente iniziato molto tempo fa non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, ma non ancora edificate od adeguatamente attrezzate. Art. 4.3.2.2 Interventi consentiti e vietati tab. zone B: sono previsti interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, ristrutturazione e demolizione senza ricostruzione oltre a interventi di trasformazione con esclusione di interventi specificamente previsti dai progetti norma secondo i seguenti indici e specifiche: B2 interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione

VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

- **vincolo di inedificabilità** delle aree scoperte del fabbricato, trascritto il 24.06.2004 ai nn. 10303 RG e 6412 RP a favore di Comune di Civitanova Marche, gravante su foglio 7 p.la 1196 sub 2, sub 3 e sub 4;
- **vincolo di destinazione** degli appositi spazi per parcheggi a servizio del fabbricato, trascritto il 24.06.2004 ai nn. 10304 RG e 6413 RP a favore di Comune di Civitanova M. gravante su foglio 7 p.la 1196 sub 2, 3 e 4.

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ipoteca volontaria iscritta il 20.04.2007 ai nn. RP 1591 - RG 6899**, a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata SCPA, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del 16.04.2007 notaio Piergiorgio Moschetta rep nn. 99637/10189. Importo ipoteca € 340.000,00, capitale € 200.000,00;
- **ipoteca legale iscritta il 16.09.2008 ai nn. RP 3486 - RG 14153**, a favore di Equitalia Marche spa, rep. n. 123552 su quota di ½. Importo ipoteca € 97.775,66, capitale € 48.887,83;
- **ipoteca legale iscritta il 14.07.2009 ai nn. RP 2403 - RG 11106**, a favore di Equitalia Marche spa, rep. n. 123552 su quota di ½. Importo ipoteca € 124.167,34, capitale € 62.083,67;
- **ipoteca giudiziale iscritta il 06.12.2011 ai nn. 16899 RG - 3136 RP** a favore di Banca Marche spa derivante da decr. ing. del 5.12.11 Tribunale Macerata rep. n. 2650. Importo ipoteca € 25.000,00, capitale € 12.690,98.
- **ipoteca giudiziale iscritta il 27.05.2021 ai nn. 7889 RG - 876 RP** a favore di Condominio Blu derivante da decr. ing. del 29.3.21 Giudice di Pace MC rep n. 432. Importo ipoteca € 8.000,00, capitale € 3.136,74
- **pignoramento immobiliare trascritto il 31.01.2023 ai n° RP 1053 - RG 1403** derivante da atto dell'Unep del Tribunale di Macerata del 23.12.2022 rep. 3389 a favore di Condominio Blu.

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

I beni sopra descritti vengono posti in vendita in lotto unico al suindicato **prezzo base d'asta**

- È legittimato a presentare offerta di acquisto e partecipare alla vendita qualunque 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 c.c.
- Le domande di partecipazione possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale nel cui caso alla domanda deve essere allegata la procura notarile originale. Se l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale, può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ult. co. c.p.c. Il procuratore legale rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per cui ha fatto l'offerta depositando la procura notarile (art. 583 c.p.c.).
- Le offerte in bollo devono contenere quanto segue:
 - se persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale in caso sia coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in regime di comunione legale a cui vanno allegate le copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
 - In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se persona giuridica: dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata recente visura camerale da cui risulti la

- costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, con copia di valido documento di identità del o dei rappresentanti legali;
- se cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno;
 - la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria;
 - la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico, catastale ed urbanistico dell'immobile.
- L'offerta, inoltre, dovrà contenere:
 - numero della procedura esecutiva, del lotto, dati identificativi del bene per cui l'offerta è presentata
 - l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$, a pena d'inammissibilità dell'offerta) nonché il termine di pagamento del prezzo medesimo, degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione o di indicazione di termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni),
 - l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti,
 - L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quota uguali per ciascun offerente
 - Le offerte sono **irrevocabili**, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c., e sono **inefficaci se**:
 - presentate oltre il termine sopra indicato,
 - inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita
 - non accompagnate dal pagamento della cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.
 - Gli interessati possono presentare offerta irrevocabile di acquisto in base alla modalità scelta:
a) in forma cartacea **b)** in forma telematica.

A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA ORDINARIA CARTACEA

- Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto, **entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, in busta chiusa e sigillata presso lo studio del sottoscritto delegato**. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente delegato 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, **in bollo**, reperibile anche nel sito internet www.tribunalemacerata.com, deve contenere quanto sopra indicato.
- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a: "Benigni Alessandro *Esec. Imm. R.G.E. 5/2023*" di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché un **assegno circolare** non trasferibile, parimenti intestato come il precedente, di importo pari al **10%** del prezzo offerto, per le **spese**. Sono esclusi gli assegni o vaglia emessi da Poste Italiane
- L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato.

B) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ TELEMATICA

- Le offerte di acquisto anche al fine della partecipazione alla gara devono essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, con modalità telematica**
- L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.astetelematiche.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.
- Nella pagina web <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*" è disponibile il **Manuale utente** per la presentazione dell'offerta telematica messo a disposizione dal Ministero Giustizia contenente indicazioni per la sua compilazione e per l'invio

- Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Una volta trasmessa la busta digitale, 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. LE OFFERTE PRESENTATE SONO IRREVOCABILI.
- 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 operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta sono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
- Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- L'offerta, in bollo, deve contenere quanto sopra indicato.
- Dovrà essere versata, a titolo di **spese e cauzione** a garanzia dell'offerta, una somma non inferiore al **30% del prezzo offerto** mediante **bonifico bancario**, con causale "*versamento cauzione e spese*", da eseguirsi sul c/c sotto indicato **almeno 3 giorni lavorativi prima del termine** ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Si precisa che il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo.
- **Copia della contabile** del versamento deve essere **allegata alla busta** telematica contenente l'offerta.
- Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente della procedura i cui dati sono di seguito riportati: c/c n. 3083-004388150 c/o BPER Banca spa, filiale 13401 di Macerata, intestato a "*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 5/2023*"; IBAN: **IT37D0538713401000004388150**
- **ASSISTENZA:** 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.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- L'apertura delle buste avverrà il giorno **10 giugno 2025, a partire dalle ore 10:00**, presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Via Marche n. 18
- Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di luogo e di tempo in cui le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.
- Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo pec per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali d'accesso al portale www.astetelematiche.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
- 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 e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.
- Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.
- 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.
- **Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita** recandosi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, in Macerata, Via Marche 18.
- **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità** (online), collegandosi al portale e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso
- 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 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 dei plichi, ove il 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 registrati per assistere alle operazioni, indicando il nuovo orario previsto.
- In sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 cpc
- In caso di presentazione di un'offerta unica pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.
- Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o non connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**
- In caso di più offerte valide, si procederà alla gara partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. 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. Ove sorgano questioni, il delegato riferirà al Giudice che, se del caso, provvederà a convocare le parti innanzi a sé.
- La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni avverranno tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).
- Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due (2) minuti (**offerte minime in aumento** di € 2.000,00 per lotto). Il bene sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a sua cura e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni con modalità telematiche; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite portale ai partecipanti innanzi al delegato.
- La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo, senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.
- Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.
- Qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.
- **Entro 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria**, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario sul conto sopra individuato.
- Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti al trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare e con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del 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.
- La restituzione delle cauzioni agli offerenti che non siano risultati aggiudicatari sarà effettuata: per gli offerenti con modalità cartacea mediante restituzione degli assegni; per gli offerenti con modalità telematica mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari, sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica. Si precisa che il deposito cauzionale è improduttivo di interessi.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Le spese per la cancellazione di ipoteche e altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario e saranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione. Le cancellazioni potranno essere effettuate dal delegato, previo conferimento di apposito incarico e approvazione del preventivo di spesa, con costi a carico dell'aggiudicatario
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza possibilità di rivalsa contro la procedura. In caso di variazione di imposizione, per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, l'aggiudicatario è obbligato a corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità alcuna per la procedura.
- l'acquirente di immobile parte di condominio è obbligato solidalmente col precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (art. 63 disp. att. c.c.)
- 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, se ricorrono le condizioni della legge n. 47/85, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dal decreto emesso dal Tribunale.
- Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Macerata, Via Marche 18.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

IN CASO DI MUTUO FONDIARIO

Ai sensi dell'art. 41 co. 5 del DLgs. 385/93 ove tra i creditori ci sia un istituto di credito fondiario, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione paghi al creditore fondiario rate scadute, accessori e spese e ne dia comunicazione e prova al sottoscritto; l'aggiudicatario, se non intende avvalersi delle facoltà anzidette, dovrà comunque, ex art. 41 co 4 del DLgs. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo d'aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale accessori e spese dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto e comunque versando il restante 15% al sottoscritto; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario azionato.

Agli aggiudicatari di immobili che lo richiedano potranno essere concessi mutui ipotecari fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale <https://venditepubbliche.giustizia.it> del Ministero della Giustizia, sui siti www.tribunale.macerata.giustizia.it, www.astalegale.net, nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da [astalegale.net](http://www.astalegale.net) (unitamente ad ordinanza di delega del G.E. e perizia). Tra il compimento delle forme di pubblicità telematica e il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni.

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

VISITA DELL'IMMOBILE - CUSTODE GIUDIZIARIO

L'immobile può essere visionato previo accordo col custode **rag. GUIDO BORZELLI** con studio in Macerata via Velluti 100, tel. 0733.283083, 3334951242, pec: guido.borzelli@pec.commercialisti.it.

Per l'eventuale liberazione dell'immobile si rimanda a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c.

Macerata, lì 3 febbraio 2025

Dott. Alessandro Benigni