

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

Il sottoscritto avv. Francesco Iacopini, con studio in Macerata, Via Batà n° 21 (Tel. 0733.264894; Fax 0733.522223; mail avv.iacopini@tiscali.it ; pec : avvfrancescoiacopini@cnfpec.it)

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata in data 23.02.2023 dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata, nella procedura esecutiva immobiliare n. 141/2020 R.G.E.I. promossa da Ministero Istruzione Università e Ricerca con la quale il medesimo Giudice ha disposto la vendita dei beni sottodescritti ed ha delegato il sottoscritto avvocato alle operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la legge 80/2005 e successive modifiche

COMUNICA

che il giorno **15 MAGGIO 2025 alle ore 10.00** presso il proprio studio in Macerata, Via Batà 21, 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 decreto Min. Giust. 26.02.15 n. 32. In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto sui beni sottoelencati

BENI SOTTOPOSTI A VENDITA

LOTTO 1

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** su **UNITA' ABITATIVA + GARAGE + MAGAZZINO** in **POGGIO SAN VICINO - Località Cerqueto, n.6 della superficie commerciale di mq. 280.**

Il bene è costituito da un'unica **unità abitativa** nella quale si possono individuare tre parti: una centrale (indicata con la lettera **A** nelle "*planimetrie unità abitativa*") ed una laterale destra (indicata con la lettera **B** nelle "*planimetrie unità abitativa*"), con forma in pianta quasi rettangolare ed una laterale sinistra (indicata con la lettera **C** nelle "*planimetrie unità abitativa*") con forma in pianta quasi trapezoidale.

L'intera unità abitativa si sviluppa su più livelli sfalsati tra di loro.

Identificazione catastale: (attuale non esatta):

BENE A

- **Foglio 4 particella 139 sub.2** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 126 mq, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: Località Cerqueto, - piano: T-1-2;
- **Foglio 4 particella 138** (catasto terreni): particella con qualità: **FU D ACCERT** (fabbricato urbano da accertare), superficie catastale 36 mq, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: Località Cerqueto.

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1960.

Descrizione:

L'ingresso principale è posto davanti alla parte **B** da dove, salendo quattro gradini si accede al piano terreno della parte B; qui si individuano: un salotto con caminetto (superficie calpestabile circa 16 mq), il vano caldaia (3,60 mq), una cucina, con accesso anche dalla corte comune retrostante, (superficie calpestabile circa 7,50 mq) e l'ingresso (superficie calpestabile circa 5 mq) dal quale tramite una scala interna si giunge al piano superiore di altezza interna h=3,02 ml. Questo piano è organizzato in: uno studio (superficie calpestabile circa 10 mq), un bagno (superficie calpestabile circa 7,30 mq) ed una saletta con camino (superficie calpestabile circa 13,60 mq).

Da questa, scendendo alcuni gradini di un'altra scala interna, si arriva al piano terreno della parte centrale **A**, mentre salendone altri, in direzione ortogonale, si raggiunge il piano primo sia della parte centrale **A** che della parte laterale sinistra **C**.

Il piano terreno della parte centrale **A** è strutturato in: un tinello con camino (superficie calpestabile circa 18,50 mq) ed una cucina (superficie calpestabile circa 8,50 mq). Dalla cucina si può accedere alla corte esterna mentre il tinello è collegato con il piano terreno della parte **C**. Questo è formato da un'unica grande sala (superficie calpestabile circa 37,70 mq) con altezza interna di 2,90 ml e con accesso anche dall'esterno dalla strada vicinale del Ponticello.

Nel piano primo (parte **A** + parte **C**) sono dislocate quattro camere da letto (superfici calpestabili di circa: 15,30 mq, 7,50 mq, 7,50 mq e 18,30 mq), un wc di 2,30 mq ed un'area disimpegno (5,30 mq) dalla quale si accede alla terrazza che si affaccia sulla corte. La terrazza ha superficie lorda: 2,30 x 4,20 = 9,66 mq.

Nella parte centrale **A**, si individua un piano interrato, posto a quota di circa - 0,80 ml rispetto alla strada vicinale, con accesso indipendente dalla stessa e con destinazione cantina/dispensa (superficie calpestabile circa 28,00 mq).

La superficie lorda dell'intera unità abitativa è di **304,51 mq**:

- (piano terreno A + C + piano rialzato B) = 130,09 mq.
- (piano terreno A + B) = 83,46 mq

- (piano primo A + C) = 90,96 mq.

L'edificio è realizzato con una struttura portante in pietrame misto e mattoni comuni; i vari livelli di piano sono collegati da due scale interne con pedate ed alzate in marmo di travertino; i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati di colore bianco. Gli infissi esterni sono in legno tipo *Douglas* con vetro singolo e persiane oscuranti in legno di colore marrone presenti solo sui prospetti a Sud e ad Ovest.

Tutti i vani hanno luce da finestre di medie dimensioni ed aerazione diretta. I pavimenti sono realizzati con mattonelle in gres porcellanato di colorazione sul beige e/o marrone con varie sfumature che contrastano con il bianco delle pareti. Di tonalità più chiare dei pavimenti sono i rivestimenti del bagno e della cucina. L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento con corpi radianti in ghisa; tutta l'impiantistica elettrica ed idrica è sottotraccia e realizzata conformemente alla normativa vigente e nel rispetto delle regole igienico sanitarie al fine dell'abitabilità.

BENE B Il bene immobile è costituito dall'**unità immobiliare part.1052** e consiste in un **box prefabbricato** in lamiera metallica di colore grigio, con copertura a doppia falda, altezza interna al colmo di 2,90 m, di imposta laterale 2,55 m e superficie lorda di 30,60 mq.

Identificazione catastale:

- **Foglio 4 particella 1052** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, superficie catastale 30 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Località Cerqueto, snc - piano: T. Il fabbricato è stato costruito in data anteriore nel 1995. Trattasi di box prefabbricato, in lamiera, ad uso magazzino e ricovero attrezzi agricoli.

Si precisa che detto box insiste sul mappale n. 1051 (escluso dal presente trasferimento), particella con qualità "uliveto" e l'unica via d'accesso al box, intercluso, avviene attraverso il predetto terreno, non essendo dotato di accesso diretto alla strada sottostante.

BENE C Immobile della superficie commerciale di **81,00 mq**. Il bene immobile è costituito dall'**unità immobiliare part.150** e consiste:

- nel fabbricato organizzato in: due vani **magazzino**, un **portico**, un **ripostiglio** ed un **forno** per una superficie complessiva lorda di 60,21 mq;
- una **piscina** privata di 75 mq;
- una **corte**, parte in lastricato di mattoni e parte a prato con alberi, che circonda la piscina ed il fabbricato per una superficie di 624,79 mq

Al fabbricato ed alla corte con piscina si accede dalla Strada vicinale del Ponticello o Figuretta.

Identificazione catastale:

- **Foglio 4 particella 150** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 35 mq, superficie catastale 93 mq, rendita 48,81 Euro, indirizzo catastale: Località Cerqueto, snc - piano: T. Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1960.

Descrizione della zona:

Le unità immobiliari sono ubicate in località Cerqueto a breve distanza dal nucleo centrale del Comune. Qui sono da vedere, in particolar modo, la **Torre Civica** o Torre di Ficano, torre medioevale imponente e ben conservata situata sul punto più alto di Poggio San Vicino, la Chiesa di santa Maria Assunta, risalente agli ultimi anni del XVIII secolo e la Chiesa della Madonna della Neve in località Serronchia.

Le zone limitrofe si trovano in un'area prevalentemente agricola e/o boschiva con poche case sparse, isolate o in piccoli gruppi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le città/borgo più vicine sono Apiro, città del folklore, a circa 5 km, Cupramontana, città del verdicchio, a circa 9 km e Cingoli, uno dei borghi più belli d'Italia, a circa 10 km. Il capoluogo di provincia, Macerata, è distante circa 50 km ed il tempo di percorrenza in auto è stimato in circa 1 ora.

Stato di possesso al momento del sopralluogo: alla data del sopralluogo le unità immobiliari sono utilizzate parzialmente dal debitore il quale ha la residenza presso l'unità immobiliare particella 139 sub.2 ma utilizza l'autonoma sistemazione presso un'abitazione vicina in quanto porzione dell'edificio di proprietà, in seguito agli eventi sismici del 2016, è stata dichiarata con Ordinanza N. 2 del 02/02/2017 "*Edificio NON UTILIZZABILE*" e per esso è stato richiesto approfondimento con scheda AEDES.

La stessa Ordinanza prescrive il "*divieto di accesso e di utilizzo dell'intero edificio distinto dalle particelle 138 e 139 del Foglio 4 riguardanti la proprietà del debitore, in quanto trattasi di unica unità abitativa*" e che perdura "*fino all'esecuzione di tutte le opere necessarie alla messa in sicurezza dell'edificio e/o alle specifiche risultanze dell'esito AEDES*". Questa, in data 23.02.2017, ha dato esito di "*Edificio inagibile*".

Il proprietario ha incaricato il tecnico Ing. Stefano Sargenti di Apiro, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Ancona al n°2041, di redigere la Perizia Giurata ed il progetto di miglioramento sismico dell'edificio.

Per l'unità immobiliare identificata dalla **particella n.150 del Foglio n.4** è stata emessa dal Comune di Poggio San Vicino, in seguito all'esito della "Scheda FAST" n.013 del 26.01.2017, Ordinanza N. 3 del 02/02/2017 la

quale dichiara che l' edificio ad uso deposito è "Edificio NON UTILIZZABILE" e prescrive " il divieto di accesso e di utilizzo dell'edificiofino all'esecuzione di tutte le opere necessarie alla messa in sicurezza dell'edificio".

Situazione post sisma e stato delle pratiche della ricostruzione

Nella relazione dell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche (Custode giudiziario) si precisa che il fabbricato individuato al **foglio 4 p.lle 138 e 139 sub.2**, è stato dichiarato **non utilizzabile** con Ordinanza n. 2 del 2.02.2017, e, come indicato in perizia, successivamente dichiarato **inagibile** in forza di scheda AeDes del 23.02.2017.

L'accessorio individuato alla **p.lla 150** veniva altresì dichiarato **non utilizzabile** con Ordinanza n.3 del 2.02.2017.

Il proprietario esecutato degli immobili ha conferito l'incarico per la ricostruzione dell'abitazione all'Ing. Stefano Sargenti, per la redazione della perizia giurata e del progetto di ricostruzione.

Successivamente al deposito della relazione del ctu il debitore ha ricevuto notifica del decreto di concessione di un contributo per la ricostruzione pari ad €105.939 iva inclusa.

Nella relazione del 3.02.2025 l'IVG segnala che l'ing. Sargenti riferisce che per la pratica sisma del fabbricato in oggetto è stato presentato a dicembre 2024 lo stato di avanzamento lavori del 70% come previsto dalla normativa per la ricostruzione post sisma 2016: la pratica del SAL è in fase d'istruttoria. Per quanto concerne le lavorazioni di ripristino del fabbricato danneggiato dal sisma 2016, sono state effettuate tutte le opere strutturali; sono da completare alcune opere di finitura interna ed esterna quali: tinteggiature, soglie di finestre, posa in opera di persiane in alluminio".

Dall'esame della documentazione fornita ed allegata, emerge che l'erogazione del contributo ed i relativi lavori di ristrutturazione investono esclusivamente la porzione di immobile censito catastalmente al **foglio 4 p.lla 139**.

L'ing. Sargenti riferisce, invece, che il progetto di ricostruzione ed il relativo contributo hanno ad oggetto la ristrutturazione della porzione a monte del fabbricato costituita sia da una porzione della **p.lla 139**, sia della **p.lla 138**. Tuttavia quest'ultima non viene menzionata nella documentazione allegata in quanto la stessa, allo stato, non risulta al catasto fabbricati, e viene menzionata come "fabbricato da accertare".

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :

- **Iscrizione del 24/09/2002** – Reg. P. n.2541, Reg. G. n.12356 – Pub. Uff. Ginesi Pier Luigi; Rep. n.47600 del 19/02/2002 – **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo;

- **Trascrizione del 07/09/2020** – Reg. P. n.7271, Reg. G. n.9836 – Pub. Uff. UNEP presso il TRIBUNALE di MACERATA, Rep. 1/2020 del 23/07/2020; atto esecutivo o cautelare – **verbale di pignoramento immobili**;

- **Trascrizione contro del 14/01/2019** - Reg. P. n.233, Reg. G. n.318 – Pub. Uff. CORTE DEI CONTI; Rep. n.22345 del 28/12/2018 – atto esecutivo o cautelare – **decreto di sequestro conservativo**.

Annotazione n.366 del 3.03.2020 (sentenza condanna esecutiva) Reg. Part. n.366, Reg. Gen. n.2770. Si precisa che la Corte dei Conti – Sezione giurisdizionale per le Marche, con sentenza n.225/2016 del 17.10.2019, pubblicata il 14.11.2019, ha dichiarato la conversione in pignoramento del sequestro conservativo dei beni disposto con decreto del 28.12.2018 emesso dal presidente della Corte dei Conti – Sez. Giur. per le Marche e confermato dalle **ordinanze** n.19/2019 del 7.03.2019 (dep.ta il 15.03.2019), e -a seguito di reclamo- **n.24/2019** del 10.04.2019 depositata il 16.05.2019, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.686 c.p.c..

- **Iscrizione dell'11.08.2022** – Reg. Part.1579 – Reg. Gen.9836; Rep. n.47600 del 19/02/2002 – **IPOTECA in RINNOVAZIONE** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (rif. Iscr. 2541 del 2002);

Pratiche edilizie e situazione urbanistica: dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune, si è reperito:

➤ **per l'unità immobiliare Foglio 4 mappali 138 e 139:**

- **Autorizzazione edilizia N.15/97** Prot. n.2146 del 22 DIC 1997 - Pratica Edilizia n.3/92 per "manutenzione ordinaria e posa in opera di tiranti in ferro per consolidamento statico";

- **Autorizzazione di abitabilità o agibilità** in data 29/7/1977 prot.20/76

- **SCIA** Prot.3630 del 13.10.2022 per "Manutenzione straordinaria pesante con riparazione danni e miglioramento sismico ai sensi ord. 19/2017 di un fabbricato ad uso residenziale sito in loc. Cerqueto, 6 foglio 4, mappale 138-139" in base alla Richiesta di concessione del contributo inoltrata dall'Ing. Stefano Sargenti all'USR Marche - N. Protocollo USR: 96974 del 13/10/2022.

➤ **per l'unità immobiliare Foglio 4 mappali 150:**

- **Concessione edilizia N.1/92** Prot. n.592 del 21 MAR 1992 - Pratica Edilizia n.26/97 per "Realizzazione di vasca in c.a. ad uso piscina privata" – Attestato di deposito Prot. n.3782 del 07 APR 1992 – Pratica N.40/52 presso il Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo della regione Marche.

➤ **per l'unità immobiliare Foglio 4 mappali 1052 (ex mapp.134):**

- **Autorizzazione edilizia N.5/95** Prot. n.506 del 22 MAR 1995 - Pratica Edilizia n.5/95 per "piattaforma livello del terreno per deposito gas";

- **Autorizzazione edilizia N.4/95** Prot. n.507 del 22 MAR 1995 - Pratica Edilizia n.1/95 per "autorizzazione temporanea per mesi sei di un box prefabbricato in metallo";
- **Autorizzazione edilizia N.18/95** Prot. n.2139 del 14 OTT 1995 - Pratica Edilizia n.20/95 per "rinnovo autorizzazione temporanea n.4/95 del 22.3.1995 per mesi sei di un box prefabbricato in metallo";
- **Autorizzazione edilizia N.8/96** del 22 GIU 1996 - Pratica Edilizia n.4/96 per "rinnovo dell'autorizzazione edilizia provvisoria n.18/95 del 14.10.1995 per mesi sei";
- **Richiesta** di Concessione Edilizia in Sanatoria per l'Accessorio per ricovero attrezzature - Prot.n.87 del 18.01.2002;
- **Parere favorevole** della Commissione Edilizia in data 10.04.2002 - Verbale n.5 per "Sanatoria Box in lamiera";
- **Richiesta** di documentazione integrativa in data 19.06.2002 dal Comune di Poggio san Vicino per acquisizione Nulla Osta dell'Amministrazione Prov.le di Macerata (parere paesaggistico) e per il rilascio della concessione edilizia.

Situazione urbanistica: i beni immobili costituiti dalle **particelle 138 - 139 - 150 - 1052** ricadono nella Zona residenziale di completamento estensivo **del vigente PRG (in legenda B2)**.

GIUDIZI DI CONFORMITA':

Conformità edilizia: L'unità immobiliare individuata dalla **particella n.1052** del foglio n.4 "Box prefabbricato in lamiera metallica" non ha ancora ottenuto la Concessione edilizia in sanatoria.

Per il rilascio della concessione è necessario:

- richiedere il Nulla osta paesaggistico all'Amm. Prov. di Macerata producendo 5 copie degli elaborati di progetto + domanda in bollo;
- produrre all'Uff. Tecnico del Comune marca da bollo, ricevuta diritti di segreteria, pagamento sanzione amministrativa.

Costi previsti: **€. 1.800** Tempi necessari: **60 giorni**

Criticità: **nessuna**

Conformità catastale: l'ultima planimetria catastale ufficiale della **particella 139 sub.2** non è conforme con lo stato di fatto né con le planimetrie edilizie reperite in Comune.

Sono state rilevate le seguenti difformità: distribuzione interna non corrispondente con lo stato di fatto, il piano terra, posto sotto al piano rialzato B, non è più usufruibile, altre porzioni dell'edificio (part.139) non sono accatastate come pure la part.138 che si integra, ai vari livelli di piano, con le porzioni non accatastate della part.139.

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

Costi previsti di regolarizzazione: presentazione planimetrie catastali aggiornate: **€. 2.600,00**. Tempi necessari per la regolarizzazione: **45 giorni**

Nella **particella n. 150** è stata rilevata la seguente difformità: la piscina privata, 5ml x 15ml, non è accatastata; ciò è necessario in quanto si tratta di una struttura stabile e non amovibile.

Costi previsti di regolarizzazione: presentazione pratica DOCFA: **€. 1.500,00**. Tempi necessari per la regolarizzazione: **45 giorni**.

Conformità urbanistica: Nessuna difformità

Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità : Certificazione APE - Codice identificativo: 20221116 - 043040 - 52968 valido fino al 10/11/2032. *Classe energetica G* [215,24 kWh/m²/anno].

PREZZO BASE D'ASTA : € 95.554,68 (novantacinquemilacinquecentocinquantaquattro/68).

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- E' 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. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ultimo comma cpc. 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 la procura notarile (art. 583 cpc).
- Le offerte sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c., e saranno **inefficaci** se :
 - presentate oltre il termine sotto indicato;
 - inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;

- non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.

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, essa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ultimo comma cpc. Il procuratore 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 cpc).

Le offerte, **in bollo**, (reperibili anche nel sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it) dovranno contenere:

- **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 la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **se persona giuridica** – i dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui vanno allegate una recente 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, deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente 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 e urbanistico dell'immobile anche sotto il profilo urbanistico e catastale.
- **L'offerta, inoltre, dovrà contenere l'indicazione:**
 - del **prezzo** offerto che a pena di inammissibilità dell'offerta non può essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$;
 - del numero della **procedura esecutiva**, del **giorno** della vendita e del **lotto** per il quale intende partecipare;
 - del **tempo** di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà essere **superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione, termine** non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali, (in caso di mancata indicazione o di indicazione di termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- L'offerta, **sottoscritta da tutti i soggetti** a favore di cui dovrà essere trasferito il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza esso verrà trasferito in quota uguali per ciascun offerente.
- Gli interessati all'acquisto possono presentare offerta irrevocabile di acquisto, in base alla modalità di partecipazione scelta:

a) in forma cartacea o b) 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 avvocato**. 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.
- Le offerte, **in bollo**, (reperibili anche nel sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it) dovranno contenere quanto sopra indicato.
- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a "Espropriazione immobiliare n.141/2018 Trib. MC", di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché un **assegno circolare** non trasferibile, con la medesima intestazione, 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.spazioaste.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 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.
- 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 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 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 intestato alla procedura i cui dati sono di seguito riportati: "Avv. Francesco Iacopini Espropriazione immobiliare n.141/2020" **CARIFERMO – Cassa di Risparmio di Fermo spa - CODICE IBAN: IT19R0615013400CC0320115408.**
- **ASSISTENZA:** Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo **garaimmobiliare@astalegale.net**, oppure contattare il call-center al **numero 848 780013** dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.
-

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- L'apertura delle buste avverrà il giorno **15 MAGGIO 2025 a partire dalle ore 10:00** presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Via Batà n. 21.
- Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stessi si svolgono, le generalità di tutti gli 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, Astalegale.net 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.spazioaste.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 Batà 21.
- **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di**

vendita collegandosi, ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.immobiliare.spazioaste.it, 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 che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, 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 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 ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **due (2) minuti** (offerte minime in aumento di € 1.000,00 - mille/00). Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- 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 resi visibili tramite il 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 provvisorio del bene. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il professionista 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 sullo stesso conto sopra individuato (**IBAN IT19R0615013400CC0320115408**).
- Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare e con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Sig. G.E., 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 da parte del Delegato 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 di cui ai lotti vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario e verranno 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 alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.
- In caso di variazione di imposizione, per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso di vendita, è obbligo dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità alcuna per la procedura.
- Si precisa che l'acquirente 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 (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, 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. 569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Macerata, Via Batà 21, giusta autorizzazione del G.E. del 14.07.2020.
- 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 qualora 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 definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese e ne dia comunicazione e prova al sottoscritto; l'aggiudicatario definitivo, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà comunque, ai sensi dell'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 professionista delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario azionato. Si rende noto che 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 del Ministero della Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it>, sui siti internet www.tribunale.macerata.giustizia.it ; www.astalegale.net nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da asta legale.net (unitamente all'ordinanza di delega de G.E. e alla perizia) e tra il compimento della 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

L'immobile di cui al lotto unico potrà essere visionato previo accordo con il **Custode Giudiziario Istituto vendite giudiziarie Marche**, con sede in Monsano 60030 (AN), Via Cassolo n.35 (tel.0731/60914 – 605180 - 605542- info@ivgmarche.it - PEC: vemi.istitutivenditegiudiziarie@pec.it).

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta formulata mediante il portale delle vendite pubbliche. La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Macerata, lì 5.02.2025

Avv. Francesco IACOPINI