

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
DELEGATA AL DOTTORE COMMERCIALISTA MARCO MODESTI

Il sottoscritto Dott. Marco Modesti con studio in Esanatoglia (MC), Via Roma n. 25, anche nella qualità di socio dell'ES.IM SOCIETA' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari (tel. 0733.1997382)

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzione in data 14/04/2022, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **126/20 R.G.E.I. TRIBUNALE DI MACERATA** (promosso da FEDAIA SPV S.r.l.) e sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni 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 **2 aprile 2025 alle ore 11:05** presso l'unità locale della ES.IM Soc. Coop. in Civitanova Marche (MC) Via L. Einaudi n. 410, procederà al **terzo esperimento** di vendita telematica sincrona a partecipazione mista ed all'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la modalità di seguito descritte, e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega, dei seguenti beni immobili.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà su abitazione unifamiliare sita nel Comune di Civitanova Marche in via della Capparuccia n 10, con ingresso pedonale e carrabile da via del Molino 27, censiti e distinti all'Agenzia delle Entrate di Macerata – Ufficio Provinciale del Territorio di detto Comune al:

- **sezione urbana 2 foglio 24 particella 133 sub 7 categoria A/2 Abitazioni di tipo civile - classe 2 - zona censuaria 2 - consistenza 11,5 vani - rendita 1395,72 € - superficie catastale 358 mq Tot escl aree scop 313 mq - piano S1 - T – 1, indirizzo catastale via della Capparuccia n 10 – accesso all'immobile via del Molino 27.**

Da via del Molino 27 si accede da un cancello alla corte recintata esclusiva di circa 900 mq dell'unità immobiliare. All'interno della corte, dopo un'area adibita a parcheggio auto con pavimentazione in porfido, la zona giardino piantumata, camminamenti pedonali in pavimentazione ceramica, una piscina di circa 70 mq, una vasca idromassaggio e pergolato di circa 20 mq. L'immobile, di forma rettangolare con il lato maggiore in adiacenza ad altra proprietà privata, si sviluppa su tre livelli due piani fuori terra e uno piano interrato. Gli affacci verso l'esterno sono su soli tre lati (nord-ovest-sud). L'edificio esternamente con paramento in muratura intonacata e tinteggiata di colore bianco si presenta con chiari riferimenti dell'architettura classica greca e romana, con un grande timpano, che caratterizza l'ingresso, aggettante rispetto alla facciata e che racchiude un balcone al primo piano, sorretto da quattro colonne con capitelli. La parte superiore delle facciate, costituita da velette in muratura decorate con porticato e colonne in bassorilievo, nasconde la copertura a falde inclinate. Si accede all'immobile dall'ingresso caratterizzato dal grande portale di ingresso al piano terra all'interno della corte. Con una superficie commerciale di circa 125,00 mq è composto da soggiorno, zona pranzo con cucina adiacente dotata di locale dispensa, un vano lavanderia, un bagno completo di tutti gli apparecchi sanitari, un ripostiglio ed un locale tecnico. Le finiture interne dell'intero piano sono di altissimo livello, pavimentazioni in marmi policromi di particolare pregio con inserti a mosaico, tozzetti e bordure di separazione fra gli ambienti, controsoffitti elaborati con riquadri in rilievo, boiserie di colore bianco su alcune pareti, tinteggiature interne di particolare valore ed effetto. Con una scala a due rampe con pedate in marmo si accede al primo piano dove è posta la zona notte di superficie commerciale di circa 125,00 mq costituita da una camera padronale di grandi dimensioni (Camera 1) con due cabine armadio ed un grande bagno interno (bagno 1), una seconda camera matrimoniale (Camera 4) con bagno interno (bagno 2) e altre due camere singole (Camera 2 - 3), un altro bagno (bagno 3) ed un piccolo ripostiglio con ubicata la botola con scala retrattile di accesso al piano di copertura per eventuali ispezioni. Dalle camere 1 e 2 si accede alla loggia di circa 11,00 mq, coperta dal grande portale di facciata, con affaccio sulla corte esterna. Le rifiniture sono di altissimo livello: pavimentazione in legno, bagno della camera padronale con marmi policromi di elevato valore sia per il pavimento che per il rivestimento delle pareti. Con vasca idromassaggio e doccia; gli altri bagni rivestiti in ceramica effetto mosaico per pavimento e pareti e sanitari di pregio.

Situazione urbanistica.

L'immobile è stato edificato mediante il rilascio delle seguenti autorizzazioni:

o 13/1955 PE

o 250/2006 UN DIA Denuncia Inizio Attività per lavori su corte esterna e realizzazione piscina.

Vista la Domanda di Permesso a costruire del 24.09.2007 prot. 44051 per "Ristrutturazione e spostamento di un fabbricato di civile abitazione" viene rilasciato:

o 161/2007 PER Permesso di costruire n 4 rilasciato il 03.01.2008 per l'"edificazione in aderenza ed ampliamento di un fabbricato esistente in via della Capparuccia 10" Ristrutturazione Edilizia Integrale approvata in data 16.11.2007;

o 87/2009 UNDIA Denuncia di Inizio Attività per variante in corso d'opera a Ristrutturazione Edilizia Integrale presentata in data 16.02.2009 prot. 8868 del 17.02.2009

o 313/2010 UNDIA (pratiche precedenti PER 161/07 e UNDIA 87/09) Denuncia di Inizio Attività per variante in corso d'opera a quanto autorizzato con PER 161/07 – UNDIA 87/09 presentata in data 09.06.2010 prot. 30101 del 14.06.10 consistente nel cambio di destinazione d'uso del piano interrato da garage a sala fitness, modifiche interne e di prospetto o 11.08.2010 prot. 39987 Comunicazione fine lavori parziale in data 7 agosto PC n 4 del 3.01.2008 – UNDIA 87/09 - UNDIA 313/10 del 09.06.2010 per i lavori di sistemazione dell'area esterna della corte a partire da tale data agibile

o 210/2011 UNDIA Denuncia Inizio Attività Edilizia in sanatoria rispetto a quanto autorizzato con PER 161/07 – UNDIA 87/09 e 313/2010 del 19.12.2011 n prot. 62849

o 86/2011 AGI Agibilità n 36 del 20.04.2012 ritirata il 27.04.2012 a seguito di richiesta del 21.04.2011 prot. 20645.

In base al PRG - piano regolatore generale vigente, l'immobile ricade in Zona Omogenea B3.4 - zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

Precisazioni.

Sussiste la TRASCRIZIONE del 15.02.2013 Reg. Part. 1731 Reg. Gen. 2500 Pubblico ufficiale BELOGI GIUSEPPE Repertorio 139019/24385 del 05.02.2013. ATTO TRA VIVI - ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2645 TER C.C. non cancellabile in sede di decreto di trasferimento;

Sussiste la TRASCRIZIONE del 01.02.2008 Reg. Part. 1167 Reg. Gen. 1867 Pubblico ufficiale DAMIANI ENRICO Repertorio 9306 del 29.08.2013 SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO a favore di COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE non cancellabile in sede di decreto di trasferimento.

In data 25/08/2022, successivamente al pignoramento ed alla perizia di stima, è stata effettuata la divisione del sub. 7 con soppressione dello stesso e costituzione die sub. 10, 11 e 12 della particella 133.

L'immobile risulta occupato dal figlio dell'esecutato.

L'immobile ricade nella classe B della certificazione energetica secondo la normativa vigente.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 443.812,50 (euro quattrocentoquarantatremilaottocentododici/50)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 332.859,37 (euro trecentotrentaduemilaottocentocinquantanove/37) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà su abitazione unifamiliare sita nel Comune di Civitanova Marche in via della Capparuccia n 4, censiti e distinti all'Agenzia delle Entrate di Macerata – Ufficio Provinciale del Territorio di detto Comune al:

- **sezione urbana 2 foglio 24 particella 116 sub 11 categoria A/3 Abitazioni di tipo economico- classe 3 – consistenza 7 vani - rendita 560,36 € - superficie catastale 118 mq Tot escl aree scop 114 mq - piano T - 1 – 2. indirizzo catastale via della Capparuccia n 4**
- **sezione urbana 2 foglio 24 particella 116 sub 4* categoria C/6 Autorimesse - classe 4 - consistenza 24 mq – rendita 39,66 € - superficie catastale 118 mq Tot escl aree scop 114 mq - indirizzo catastale via della Capparuccia piano T.** L'unità immobiliare risulta ancora come sub 4 (ex garage) anche se inglobata con parte del piano terra del subalterno 11 nella ristrutturazione del 1999.

Casa cielo terra libera su tre lati e disposta su due piani più sottotetto. Composto da piano terra con ingresso su soggiorno/pranzo, cucina, bagno, lavanderia per una superficie netta di circa 70 mq: al primo piano arrivo su disimpegno, camera matrimoniale con terrazzo, seconda camera bagno con balconcino per una superficie netta di circa 40 mq, al piano sottotetto soffitta non abitabile. Con corte esterna di circa 115 mq.

Situazione urbanistica.

L'immobile è stato edificato mediante il rilascio delle seguenti autorizzazioni:

o A seguito della Domanda del 04.03.1951 n. 2499 per "ottenere autorizzazione a costruire in Contrada Capparuccia una casa colonica" il commissario prefettizio del Comune di Civitanova autorizza in data 07.03.1951 il signor Giovanni Cerolini a costruire una casa colonica di due piani e otto vani;

o In data 27.03.1986 presenta Domanda di Sanatoria (Mod 4/85) prot. 1242 per unità immobiliare non residenziale di 23,25 mq volume 70 mc;

o con Domanda del 31.12.1990 prot. chiedono al Sindaco del Comune di Civitanova Marche di ristrutturare e modificare i prospetti di un edificio di civile abitazione in via del Molino (già casa colonica);

o con la Concessione Edilizia n. 22423 del 17.05.1991 (pratica n 96/91) furono autorizzati i lavori di ristrutturazione del fabbricato. Con comunicazione prot. 21322 si comunica che i lavori sarebbero iniziati in data 18.12.1991;

o con la variante n. 2729 del 21.08.1992 alla precedente Concessione furono autorizzate modifiche interne e dei prospetti in corso d'opera sui lavori di ristrutturazione dell'edificio;

o con domanda del 30.08.1991 prot. n. 14908 (pratica n 96/91 chiedono al sindaco del Comune di Civitanova Marche di ristrutturare un fabbricato già condonato con domanda presentata il 21.03.1986 prot. 1238 (la commissione edilizia sospende il parere perché manca il condono)

o con domanda del 10.12.1992 prot. 22464 (pratica n 96/91) chiedono al sindaco del Comune di Civitanova Marche la Concessione edilizia in Sanatoria per esecuzione di lavori di ristrutturazione di un fabbricato adibito a garage e locali di sgombero sito in via del Molino per il quale è stata rilasciata autorizzazione in sanatoria (art 35 L 47/85) prot. 1238 in data 15.09.1992 per cambio di destinazione d'uso impegnandosi a demolire la parte non conforme al progetto

o a seguito di ordinanza di sospensione (prot. 22680 del 15.12.1992) dei lavori in corso d'opera per opere eseguite in difformità della Concessione edilizia n. 22423 e variante alla stessa n 2729 del 21.08.1992 hanno presentato (come

previsto dall'art. 12 delle legge 47/85) richiesta di Concessione in Sanatoria con Domanda del 28.01.1993 prot. 1244 per opere difformi (realizzate con variazioni non essenziali) e ottenuto autorizzazione in sanatoria prot. 1238 del 24.03.1992 per cambio di destinazione d'uso da accessorio colonico a garage di civile abitazione di pertinenza del fabbricato. A seguito di istanza di Condonò Edilizio n. 1015 in data 31.03.1995 per l'abuso eseguito (lavori di ampliamento e aumento di altezza della soffitta e lavori di ampliamento di un manufatto ad uso garage e locali di sgombero privo di concessione) è stata determinata e assolta con versamento n. 3516 del 02.05.94 sanzione pecuniaria amministrativa; con provvedimento del 08.06.1994 si dà atto che l'attività edilizia non è più abusiva e quindi regolarizzata restando priva di efficacia l'ordinanza di sospensione prot. 22680 del 15.12.1992;

o Con Denuncia di Inizio Attività (art. 2 comma 60 legge 662/96) protocollata al Comune di Civitanova Marche il 18.11.1998 prot. 30379 iniziavano lavori di manutenzione straordinaria;

o In data 30.09.1999 viene rilasciata Concessione a Sanatoria n. 1242;

o A seguito della Domanda del 05.05.1999 prot. n. 13268 per "ottenere la Concessione edilizia per la parziale ristrutturazione di un fabbricato di abitazione e manufatto adiacente in via della Capparuccia una casa colonica" il dirigente settore urbanistica del Comune di Civitanova rilascia la Concessione per esecuzione dei lavori edili in data 02.10.1999 prot. 13268 (pratica n 182/99); con tale pratica oltre alla sostituzione del solaio inclinato di copertura e dei solai di piano, posa di infissi e altre opere edili interne si prevedeva la modifica della copertura a due falde con struttura in legno con un solaio piano in latero cemento da utilizzare come terrazzo con accesso dal primo piano oltre alla ristrutturazione interna con cambio di destinazione d'uso da locali accessori a cucina, dispensa, ecc.

o Non è stata trovata all'interno del fascicolo Agibilità per l'immobile.

In base al PRG - piano regolatore generale vigente, l'immobile ricade in Zona Omogenea B3.4 - zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

Conformità.

E' stata riscontrata la seguente difformità edilizia: Lo stato dei luoghi non è rispondente ai titoli abilitativi e autorizzativi depositati presso il Comune di Civitanova Marche. La comparazione dei progetti depositati, rispetto l'attuale stato dei luoghi ha permesso di accertare l'esistenza di discordanze che riguardano nello specifico:

- parziale difformità nella divisione interna dei locali;
- maggiore dimensione del terrazzo al primo piano;
- tettoie non autorizzate nella corte.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria.

Totale costi regolarizzazione edilizia: € 4.500,00.

Precisazioni.

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

Sussiste la TRASCRIZIONE del 15.02.2013 Reg. Part. 1731 Reg. Gen. 2500 Pubblico ufficiale BELOGI GIUSEPPE Repertorio 139019/24385 del 05.02.2013. ATTO TRA VIVI - ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2645 TER C.C. non cancellabile in sede di decreto di trasferimento;

Sussiste la TRASCRIZIONE del 01.02.2008 Reg. Part. 1167 Reg. Gen. 1867 Pubblico ufficiale DAMIANI ENRICO Repertorio 9306 del 29.08.2013 SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO a favore di COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE non cancellabile in sede di decreto di trasferimento.

Il vincolo non è opponibile all'aggiudicatario.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 120.750,00 (euro centoventimilasettecentocinquanta/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 90.562,50 (euro novantamilacinquecentosessantadue/50) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Paola Lorusso del 13/02/2022 che si richiama espressamente, e può essere consultata sul sito www.tribunale.macerata.giustizia.it

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili sopraindicati, alla sua situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc. si richiama quanto esposto nella relazione peritale depositata agli atti del fascicolo processuale, in visione presso il professionista delegato e consultabile sulla piattaforma www.astetelematiche.it e sul sito www.astalegale.net., e sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili vengono posti in vendita al prezzo base di:

€ 443.812,50 (euro quattrocentoquarantatremilaottocentododici/50) oltre iva e/o imposta di registro per il Lotto 1;

€ 120.750,00 (euro centoventimilasettecentocinquanta/00) oltre iva e/o imposta di registro per il Lotto 2.

- 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 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.);

- 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

- Le offerte di acquisto cartacee, **in bollo**, reperibili anche sui siti internet www.tribunale.macerata.giustizia.it, **sono irrevocabili** salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., **dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata, entro le 12:00 del giorno ferialo precedente a quello fissato per la vendita** presso lo studio del delegato in Esanatoglia (MC), Via Roma n. 25. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre le indicazioni di cui all'ordinanza di delega.

- L'offerta, una per ogni lotto, dovrà contenere:

- Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c.), fotocopia di un documento di identità valido, visura camerale in caso di ditta. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di partecipazione di cittadino di altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il Certificato di Cittadinanza ed eventualmente Permesso o Carta di Soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; l'offerente dovrà altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza, queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria;
- Il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta, a pena di inammissibilità dell'offerta;
- Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine dovrà essere al massimo di novanta giorni dall'aggiudicazione; in caso di indicazione di termine maggiore, o in caso di mancanza di indicazione, esso sarà di novanta giorni dall'aggiudicazione;
- L'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.

- All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inammissibilità della stessa, un assegno circolare non trasferibile intestato a "MARCO MODESTI" per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato ad "MARCO MODESTI" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese (non saranno accettati vaglia postali o assegni postali vidimati emessi da Poste Italiane S.p.a.);
- L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, nel luogo fisico in cui si svolge la vendita presso l'Unità Locale della ES.IM. Società Cooperativa.

B) MODALITA' TELEMATICA DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati (tranne il debitore, non ammesso a presentare offerte d'acquisto né alla vendita e gli altri soggetti sopra indicati), per partecipare alla vendita, dovranno presentare offerte di acquisto con modalità telematica far pervenire ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **entro le ore 12,00 del giorno ferialo precedente alla vendita**, una per ciascun lotto per il quale intendono partecipare.

L'offerta deve essere redatta mediante il *Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"* accessibile tramite apposita funzione "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 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.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. 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 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.

L'offerta deve contenere:

- per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, recapito telefonico dell'offerente e in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle

generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identità e del tesserino di codice fiscale ed eventuale procura conferita ad un avvocato. In caso di dichiarazione formulata 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;

- per le persone giuridiche: nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita iva o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio competente dal 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.
- In caso di partecipazione di cittadino di un 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.
- Gli offerenti dovranno, anche a mezzo di procuratore speciale, altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Macerata o eleggere domicilio in Macerata, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso ufficio.
- 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'offerta, inoltre, dovrà contenere:
 - a) l'indicazione del prezzo che si intende offrire per ciascun lotto di interesse (che a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$);
 - b) la data della vendita e il numero della procedura a cui si riferisce;
 - c) l'indicazione circa il tempo (che in mancanza di indicazione di un termine più lungo fissato da parte dell'offerente, **non potrà essere superiore a 90 giorni dalla aggiudicazione**, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile) e le modalità di pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - d) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- 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 quote uguali per ciascun offerente.

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 in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste. 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.

Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo se prevista dal Tribunale. Il Bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato al delegato i cui dati sono di seguito riportati: MARCO MODESTI c/o Banca BCC BANCA DEI SIBILLINI, CODICE IBAN IT42F084566884000000202160

Causale: "versamento cauzione e spese"

La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Informazioni sulla procedura e modalità di partecipazione sono anche riportate nella scheda dettagliata del bene pubblicata sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, <http://immobiliare.spazioaste.it>, www.tribunale.macerata.giustizia.it.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno tre giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

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.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il portale invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, **le credenziali per l'accesso al portale www.astetelematiche.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line". Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione.

Soltanto laddove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il portale invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

ASSISTENZA: "Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il call-center al numero verde 848582031 oppure al numero telefonico 0586/20141, dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì ai venerdì, esclusi festivi".

APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE 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.

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..

Nel caso di **pluralità di offerte valide** si procederà, ai sensi dell'art.573 c.p.c., alla gara (**telematica**) tra gli offerenti che intendano parteciparvi. Essa avrà luogo, sull'offerta più alta, con la modalità "SINCRONA MISTA" ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite chat a tutti gli utenti connessi.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Nel corso della gara, le offerte minime in rialzo non potranno essere inferiori a:

€ 12.000,00 (dodicimila/00) per il Lotto 1;

€ 3.000,00 (tremila/00) per il Lotto 2.

Tra una offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di **DUE MINUTI**. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti davanti 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 stesso ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di DUE MINUTI dall'ultima offerta, senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

In caso di vendita il residuo prezzo dedotta la cauzione dovrà essere versato nel termine di giorni 90 dall'udienza di aggiudicazione provvisoria nello stesso conto IBAN sopra individuato ovvero mediante consegna al professionista delegato di n. 2 assegni circolari al medesimo intestati di cui a titolo di saldo del prezzo e l'altro di integrazione del fondo spese già corrisposto nella misura di seguito indicata.

Contestualmente al saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione, salvo il caso in cui il deposito così costituito possa risultare insufficiente ed il delegato indichi la necessità di effettuare una integrazione in misura superiore, con l'avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo. Il versamento di detta integrazione dovrà essere effettuato entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione all'uopo rivoltagli dal professionista delegato. Con la precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione delle spese da parte del Giudice dell'Esecuzione.

Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene, il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene sarà essere aggiudicato al miglior offerente (salvo i casi di mancata aggiudicazione come innanzi indicati nel presente avviso di vendita).

Se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

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 accompagna 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.

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 DELLA VENDITA:

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

- 1) 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.
- 2) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- 3) Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.
- 4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) Tutte le attività di cui agli artt. 569 c.p.c. e seguenti, saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede della ES.IM. Società Cooperativa o dove indicato dal Dottore Commercialista delegato.
- 8) 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.
- 8) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Sono a carico dell'aggiudicatario/assegnatario la metà del compenso (e del connesso rimborso spese generali) spettante al professionista delegato per la fase del trasferimento della proprietà, nonché le spese relative al trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte ipotecarie e catastali) 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.

Gli offerenti eventualmente interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. A tal fine, per maggiori informazioni, possono essere contattate direttamente le sedi o filiali incaricate dalle Banche stesse.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 comma 6° della legge n. 47/1985, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva. L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 Legge n. 47/1985, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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.

In caso di fondiario:

ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.lgs. N. 385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario del quale l'immobile pignorato costituisce garanzia purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese, e che l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzi detta, potrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.lgs. n. 385/93, entro il termine di 90 giorni dall'incanto, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15%, al delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "MARCO MODESTI"; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

Si rende noto che per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, è possibile usufruire delle concessioni di mutuo ipotecario fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

Pubblicità

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.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.astetelematiche.it, www.portaleaste.com e www.tribunale.macerata.giustizia.it.

Gli immobili di cui al Lotto unico potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario Marco Corbucci c/o Marche Servizi Giudiziari S.r.l., con sede in Macerata, Via Roma n. 151, Tel. 0733/522205, Email: info@msg.srl.

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

Esanatoglia, li 23/01/2025.

Il Delegato alla vendita
Dott. Marco Modesti

