

TRIBUNALE DI MACERATA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Costantina D'Antuono, tel. 320.1548783 e-mail: costantina.dantuono@libero.it, pec: costantinadantuono@puntopec.it, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 15/02/2024, alle operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare n. **185/2021** R.G.Es. Imm. Tribunale di Macerata promossa da RIENZA SPV SRL visti gli artt. 591 bis, 570, 571 e 576 C.P.C. nonché l'art. 24 del D.M. 32/2015; visto il D.L. 83/2015 convertito in Legge 132/2015;

DA' AVVISO

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che in data **16 Maggio 2025** presso lo studio sito in **Montecosaro Via D. Bosco 9** procederà alla vendita senza incanto dei beni sotto descritti

ASTA TELEMATICA
CON MODALITA' SINCRONA MISTA

dei seguenti immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380):

LOTTO UNO

Diritti di proprietà 1/1 di appartamento con annesso box situati nel Comune di Matelica in Vicolo del Buono n. 16 distinti al catasto fabbricati di detto Comune al :

- **Foglio 54 P.III 558 Sub 3, categoria A/3, classe 2 cons. 5.5 vani sup. 129 mq rend. € 383,47**
- **Foglio 54 P.III 558 Sub 4, categoria C/6, classe 2 cons. 25 mq rend. € 37,44**

L'appartamento residenziale si sviluppa con ingresso al piano terra oltre a tre piani in elevazione collegati da unica scala interna e si compone di un locale cucina/soggiorno, un ripostiglio, una camera matrimoniale, due camere singole e due locali adibiti a servizi igienici. L'impianto di riscaldamento è autonomo. L'immobile è privo di ascensore.

L'autorimessa è situata al piano terra, con accesso esterno direttamente dalla via principale e collegata internamente all'appartamento tramite accesso al disimpegno adiacente. All'interno dell'unità immobiliare adibita a garage è ricavato un locale ad uso servizio igienico, quest'ultimo separato tramite un divisorio dallo spazio per il posteggio di veicoli tramite un antibagno a uso ripostiglio.

L'appartamento ha una consistenza di superficie interna netta pari a c.a 113 mq mentre il garage ha una superficie interna netta pari a c.a 27 mq.

Classe energetica G.

Pratiche Edilizie:

elenco sintetico dei titoli abilitativi e pratiche strutturali

- 11/12/1993 13610/93 Domanda di rilascio Concessione Edilizia Risanamento conservativo fabbricato;
- 24/01/1994 13610/93 12 Concessione Edilizia Risanamento conservativo fabbricato;
- 22/02/1994 2245 24/501 Denuncia lavori (c/o ex S.D.OO.PP.) Ristrutturazione edificio in muratura;
- 06/02/1995 1615/95 Domanda di rilascio Concessione Edilizia Variante alla C.E. 12/1994;
- 19/04/1995 1615/95 49 Concessione Edilizia in variante Risanamento conservativo fabbricato;
- 18/05/1995 6076 24/501 Collaudo statico (c/o ex S.D.OO.PP.) Ristrutturazione edificio in muratura;
- 07/02/1995 B 372/95 Deposito Elaborato planimetrico
- 07/02/1995 B 372/95 Deposito Planimetria catastale sub 3
- 07/02/1995 B 372/95 Deposito Planimetria catastale sub 4
- 08/07/1995 37 Abitabilità Domanda del 24/05/1995

Situazione Urbanistica:

L'immobile sito in Vicolo del Buono 16, nel comune di Matelica (MC) è soggetto alla seguente normativa urbanistica comunale:

- PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO – Isolato n. 76;

- Unità minima di intervento: 76/7 EB0 - Edificio di interesse storico ambientale (art. 21 delle N.T.A.).

Conformità:

U.I. sub 3

- Al piano primo e al piano secondo i locali rispettivamente adibiti a soggiorno/cucina e camera matrimoniale presentano lievi differenze planimetriche rispetto allo stato urbanistico come individuate nell'elaborato grafico allegato identificabili nella definizione di "tolleranze costruttive".

- Nella planimetria catastale del piano terra, in corrispondenza della parete divisoria con l'autorimessa (sub 4), non risulta indicata una porta che consente il passaggio tra le due distinte unità immobiliari e che risulta invece rappresentata nella planimetria dell'elaborato di progetto allegato al titolo abilitativo approvato (C.E. in variante n. 49, prot. n. 1615/95 del 19/04/1995).

U.I. sub 4

- Nella planimetria catastale del piano terra, in corrispondenza della parete divisoria con l'appartamento (sub 3), non risulta indicata una porta che consente il passaggio tra le due distinte unità immobiliari e che risulta invece rappresentata nella planimetria dell'elaborato di progetto allegato al titolo abilitativo approvato (C.E. in variante n. 49, prot. n. 1615/95 del 19/04/1995).

- E' stata riscontrata una diversa distribuzione interna dell'autorimessa in quanto rispetto allo stato legittimato urbanistico-catastale risulta essere stato realizzato un ulteriore divisorio, oltre a quello già presente che individua il locale bagno, oltre a un'apertura per consentire il collegamento tra l'autorimessa il nuovo vano realizzato e il locale adibito a servizio igienico.

Eliminazione difformità

1.1 Pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria con opere interne c/o S.U.E. Comune di Matelica

- *Oneri e oblazioni amministrative (sub 4) € 1'000,00*

- *Spese tecniche/onorari professionisti redazione pratica urbanistica € 800,00*

- *Diritti di segreteria comunali € 30,00*

1.2 Aggiornamento catastale

- *Spese tecniche/onorari professionisti aggiornamento catastale € 600,00*

- *Diritti di segreteria catastali (€ 50,00 x 2 uu.ii.) € 100,00*

Totale € 2'530,00

Precisazioni:

Gli immobili risultavano occupato al tempo della perizia.

Elenco Formalità gravanti sull'immobile:

-Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 02/12/2009 ai numeri 18579/4184;

-Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 31/05/2013 ai numeri 7646/914;

-Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Macerata in data 21/10/2021 ai numeri 15514/12085

Prezzo Base D'asta: € 53.250,00 (cinquantatremiladuecentocinquanta/00)

Offerta Minima D'acquisto: € 39.938,00 (trentanovemilanovecentotrentotto/00)

Aumenti Minimi (in caso di gara tra più offerenti): € 500,00 (cinquecento/00)

Ora esame dell'offerta: h. 16:35

LOTTO DUE

Diritti di proprietà 1/1 di appartamento con annesso box situati nel Comune di Matelica in Via Giacomo Venezian 84 distinti al catasto fabbricati di detto Comune al :

- **Foglio 54 P.lla 98 Sub 2, categoria A/3, classe 2 cons. 5 vani sup. 82 mq rend. € 348,61**

- **Foglio 54 P.lla 558 Sub 5, categoria C/6, classe 2 cons. 43 mq rend. € 64,40**

Gli immobili risultano allo stato di fatto al "grezzo", non utilizzabili e non abitabili.

L'immobile è stato oggetto di un intervento edilizio nel 2007, parzialmente concluso, il quale prevedeva per le unità in oggetto il restauro e risanamento conservativo con rifacimento di impianti, finiture e modifica della distribuzione interna e del collegamento tra i piani tramite realizzazione di una scala in c.a.; inoltre era previsto il cambio di destinazione d'uso dell'unità sub 5 al piano terra, con modifica da autorimessa a appartamento. Di fatto l'intervento ha avuto inizio in data 21/01/2008 con Comunicazione di inizio lavori depositata al prot. n. 1592 e successivamente interrotto in data 03/08/2009 con comunicazione prot. n. 11398 da parte del Comune di Matelica per avvio di procedimento amministrativo. Per quanto riguarda le unità immobiliari in oggetto le lavorazioni non sono state concluse nel termine dei tre anni, portando a decadere il diritto all'esecuzione delle opere non eseguite.

Lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo del 24/06/2023 si presentava accessibile con difficoltà in quanto non risulta realizzata la scala di collegamento in c.a. tra il piano terra e il piano primo, inoltre internamente l'immobile si presenta al "grezzo", privo di tutti gli impianti, dei sanitari, delle pavimentazioni, dei rivestimenti e delle finiture. Il piano terra risulta sprovvisto di serramenti sia esterni sia interni, a differenza del piano primo il quale è dotato dei soli serramenti esterni originariamente esistenti.

Pratiche Edilizie:

elenco sintetico dei titoli abilitativi e pratiche strutturali

- 07/05/2007 7559 4091/2007 Richiesta Permesso di costruire Restauro e Risanamento conservativo con parziale cambio di destinazione d'uso al piano terra
- 11/05/2007 7999 Comunicazione Responsabile del Procedimento
- 27/05/2007 8769 Richiesta Parere Igienico sanitario A.S.L.
- 29/05/2007 8883 4091/2007 Parere Commissione Edilizia Comune Matelica
- 19/07/2007 12592 56 Rilascio Permesso di costruire Restauro e Risanamento conservativo con parziale cambio di destinazione d'uso al piano terra
- 12/09/2007 MC0227087 Elaborato planimetrico sub 2-3-4-5-6
- 12/09/2007 MC0227087 Planimetria catastale sub 5
- 20/09/2007 MC0232065 Planimetria catastale sub 2
- 12/10/2007 Atto compravendita Rep. n. 34389, racc. n. 8328
- 16/11/2007 75269 24/1343 Denuncia lavori D.P.R. 380/2001, artt. 65 e 93 e L. R. n. 33 del 03/11/1984, art. 2 Rifacimento solaio di copertura in legno e solette scala in c.a. in un edificio per civile abitazione
- 27/11/2007 77796 /022/003/024/2007 24/1343 Attestato deposito LL.RR. n.33 del 03/11/1984 e n. 18 del 27/3/1987 Rifacimento solaio di copertura in legno e solette scala in c.a. in un edificio per civile abitazione
- 27/11/2007 20339 Richiesta Voltura intestazione Permesso di costruire n. 56
- 03/12/2007 20871 Voltura intestazione Permesso di costruire n. 56
- 21/01/2008 1592 Comunicazione Inizio Lavori
- 08/06/2009 PROVMC- 0043165-11/06/2009- A 24/1343 Dichiarazione finale del D.LL. Rifacimento solaio di copertura in legno e solette scala in c.a. in un edificio per civile abitazione
- 15/07/2009 11398 Comunicazione Racc. A/R
- 03/08/2009 12548 Comunicazione Racc. A/R Da Comune di Matelica a Intestatari PDC n. 56 Avvio proc. Amm.vo per la sospensione del PDC n. 56/2007 per irregolarità contributiva Cassa Edile
- 16/10/2009 Comunicazione di opere concordate con UTC
- Opere di finitura esterna e cornicione concordate tra UTC e D.LL.
- 21/11/2009 18101 Comunicazione Racc. A/R Comunicazione regolarizzazione in corso e richiesta sospensione procedimento amministrativo
- 31/10/2011 MC0207168 Elaborato planimetrico sub 2-4-5-7

Situazione Urbanistica:

L'immobile sito in via Giacomo Venezian 84, nel comune di Matelica (MC) è soggetto alla seguente normativa urbanistica comunale

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO – Isolato n. 9;

- Unità minima di intervento: 9/1 EA0 - Edificio di interesse storico artistico con vincolo (art. 19 delle N.T.A.).

Conformità:

Differmità catastale: Le unità immobiliari sub 2 e 5 risultano accatastate rispettivamente in categoria A/3 "Abitazione di tipo economico" e C/6 "Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse"; sono state oggetto di intervento edilizio parziale e non ultimato, legittimato con Permesso di costruire n. 56, prot. n. 12592 del 19/07/2007 per "Restauro e risanamento conservativo con parziale cambio di destinazione d'uso del piano terra". Pertanto gli immobili si trovano allo stato "grezzo" in assenza degli impianti, dei serramenti, dei sanitari, delle pavimentazioni, dei rivestimenti e delle finiture.

Le categorie catastali attualmente assegnate ai sub 2 e 5, rispettivamente A/3 "Abitazione di tipo economico" e C/6 "Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse", siano non conformi allo stato dei luoghi, essendo questi non fruibili e non abitabili.

Categoria attribuibile "F/4" (unità in corso di definizione) per entrambe le unità immobiliari.

Differmità urbanistica dello stato di fatto rispetto al progetto approvato per decorrenza del termini di ultimazione lavori del titolo abilitativo.

I lavori previsti nel titolo abilitativo risultano parzialmente eseguiti e non completati in quanto non rispettato il termine di tre anni dalla Comunicazione di inizio lavori depositata con prot. n. 1592 del 21/01/2008. Pertanto risulta decaduto il diritto all'esecuzione della parte di opere non eseguite.

In dettaglio risultano non realizzate le opere relative agli impianti, alle finiture e rivestimenti interni e non risulta realizzata la scala in c.a. di collegamento dal piano terra al piano primo, prevista negli elaborati di progetto allegati al titolo abilitativo e nella Denuncia lavori presentata al 6° Dipartimento – Settore Genio Civile della Provincia di Macerata con prot. n. 75269 del 14/11/2007 per "Rifacimento solaio di copertura in legno e solette scala in c.a. in un edificio per civile abitazione".

Eliminazione differmità

Pratica edilizia S.C.I.A. per opere interne edili e impiantistiche di completamento c/o S.U.E. Comune di Matelica

- Spese tecniche/onorari professionisti redazione pratica urbanistica € 1'500,00

- Diritti di segreteria comunali € 65,00

1.2 Aggiornamento categoria catastale

- Spese tecniche/onorari professionisti aggiornamento catastale € 500,00

- Diritti di segreteria catastali (€ 50,00 x 2 uu.ii.) € 100,00

Totale € 2.165,00

Precisazioni:

Gli immobili risultavano non occupati al tempo della perizia.

Elenco Formalità gravanti sull'immobile:

-Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 29/01/2008 ai numeri 1717/396 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

-Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 31/05/2013 ai numeri 7646/914

-Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Macerata in data 21/10/2021 ai numeri 15514/12085

Prezzo Base D'asta: € 13.875,00 (tredicimilaottocentosettantacinque/00)

Offerta Minima D'acquisto: € 10.407,00 (diecimilaquattrocentosette/00)

Aumenti Minimi (in caso di gara tra più offerenti): € 300,00 (trecento/00)

Ora esame dell'offerta: h. 16:40

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del Lotto 1,2 sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU ING. PAOLO CAMERTONI del 15/10/2023 che si richiama espressamente, e potrà essere consultata sui siti internet www.tribunalemacerata.com

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Gli interessati all'acquisto potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

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 in marca da bollo 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 (art. 583 c.p.c.).

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 20% del prezzo offerto nonché fondo spese di importo pari al 10% del prezzo offerto secondo le modalità di seguito indicate.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c il termine per il deposito del saldo del prezzo sarà di **90 giorni** ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali, (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni).

L'aggiudicatario dovrà effettuare contestualmente al saldo del prezzo il versamento delle spese di trasferimento, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare.

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 sarà dichiarata decaduta, la cauzione versata verrà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza fra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato ai sensi dell'art 587 c.p.c..

Per coloro che pur avendo partecipato all'asta non risulteranno essere aggiudicatari del Lotto verrà disposta la restituzione di quanto versato a titolo di cauzione e di fondo spese. In caso di offerta telematica la restituzione avverrà a mezzo bonifico bancario al netto delle spese bancarie necessarie. In caso di offerta presentata in forma tradizionale la restituzione avverrà tramite riconsegna degli assegni.

Si precisa che il deposito cauzionale è improduttivo di interessi e che la sua restituzione avverrà mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di unica offerta valida

- Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.
- Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a 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 sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell' art. 588 c.p.c..

In caso di domande di assegnazione

Se un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo almeno pari a quello base il bene è assegnato al creditore;

In caso di pluralità di offerte valide:

Si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nel presente avviso.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Tra un'offerta in aumento e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 2 minuti.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche mentre i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo 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.

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

Se la gara non ha luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il Delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

In caso di domande di assegnazione

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base: qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente almeno pari al prezzo base, il bene è assegnato al creditore; qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

A) PER CHI UTILIZZA LA MODALITÀ TELEMATICA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge- dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno (antecedente a quello della udienza di vendita).

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco

pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

A pena di inefficacia il prezzo offerto, non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore a un quarto (art. 572 c.p.c.).

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare **l'eventuale volontà** di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare una cauzione per l'importo pari al 20% di quello offerto per l'acquisto, nonché ulteriore importo pari al 10% a titolo di spese. Il versamento dovrà avvenire tramite un unico bonifico bancario che dovrà, quindi, coprire il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto. Si precisa che il 20% del prezzo offerto sarà imputato a cauzione e il restante 10% a fondo spese.

Ogni offerente, a pena di inammissibilità, dovrà provvedere tassativamente a disporre per ciascun Lotto della presente procedura alla cui asta intenda partecipare bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Istituto **BANCO MARCHIGIANO CREDITO COOPERATIVO**, intestato a "**D'ANTUONO COSTANTINA**" IBAN: **IT22S084911340000120000552** di un importo (al netto delle spese bancarie) pari al 30% del prezzo offerto al quale dovrà essere aggiunto un ulteriore importo di € 16,00 per valori bollati.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "**versamento cauzione e spese RGEI 185/2021**". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta (telematica) contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Le offerte presentate sono **IRREVOCABILE** una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

Al fine di garantire la segretezza delle offerte telematiche presentate, le stesse vengono decifrate dal Ministero in maniera automatica ed inviate al gestore della vendita telematica in un lasso temporale che va tra 180 minuti e 120 minuti prima dell'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta l'offerta sarà considerata inammissibile

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica.

Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

Modalità presentazione dell'offerta 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 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.

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia ad ogni offerente sulla casella PEC utilizzata per l'invio dell'offerta, un codice univoco personale per poter partecipare all'esperimento di vendita.

La partecipazione alle operazioni di vendita telematica avviene accedendo, tramite username e password, all'area riservata del sito www.astetelematiche.it, da cui si potrà inserire il codice univoco ricevuto per accedere alla cd. aula virtuale. Pertanto, laddove l'utente non fosse registrato, è necessario che vi provveda tempestivamente.

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.

Predisposizione ed invio dell'offerta

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta 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.

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 e implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

Assistenza:

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare contattare l'Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: 0586.20141 ovvero inviare un'E-mail al seguente indirizzo : assistenza@astetelematiche.it

B) PER CHI UTILIZZA LA FORMA TRADIZIONALE.

Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere depositate, **previo appuntamento ed entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto**, in busta chiusa e sigillata presso lo Studio sito in **Montecosaro Via D. Bosco 9** (320.1548783) email: costantina.dantuono@libero.it.

Le offerte di acquisto sono reperibili anche sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 c. 3 c.p.c..

All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre i dati di riferimento (procedura, nome del professionista delegato, data della udienza di esame delle offerte, lotto) come verranno indicate dall'offerente.

L'offerta potrà essere depositata anche da persona diversa dall'offerente.

L'offerta di acquisto in bollo dovrà indicare:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio stato civile e regime patrimoniale dell'offerente. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del cod. civ.; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;
 - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - l'indicazione del referente della procedura;
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - **Il prezzo offerto, a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita ridotto in misura non superiore ad un quarto** (art. 572 c.p.c.);
 - il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
 - la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione e del fondo spese;
 - l'importo versato a titolo di cauzione e di fondo spese;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
 - l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti;
 - l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza;
 - l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Macerata. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).
 - nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti.
 - l'offerta (una per ogni lotto cui si intende concorrere) dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti.
- All'interno della busta dovranno essere inseriti i seguenti documenti:
- domanda per offerta senza incanto su carta bollata;

- in caso di persona fisica copia del documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente;
- in caso di persona giuridica certificato di vigenza camerale aggiornato, copia del documento di identità valido e del codice fiscale del Legale Rappresentante della società medesima (offerente) munito dei necessari poteri previsti dall'atto costitutivo o dallo statuto;
- in caso di offerta a mezzo di Procuratore speciale copia del documento di identità valido del Procuratore, copia del documento d'identità valido e codice fiscale dell'offerente, nonché procura notarile;
- in caso di offerta 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 (art. 583 c.p.c.). In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;
- assegno circolare "non trasferibile", intestato a *Avv. Costantina D'antuono proc. Esec. RGE 185/2021* di importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione e di importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di fondo spese

Le buste verranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte presso lo studio del delegato alle vendite indicato in avviso, alla presenza degli offerenti.

Coloro che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparendo innanzi al Delegato, le offerte presentate in forma tradizionale saranno riportate nel Portale a cura del Delegato e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al Portale <https://immobiliare.spazioaste.it> e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del Portale stesso; le offerte presentate con modalità telematica saranno esaminate attraverso il Portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Delegato.

CONDIZIONI GENERALI

L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova (a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo) e come descritto nella perizia del CTU (di cui tutti i partecipanti all'asta per il solo fatto di aver presentato la domanda dichiarano implicitamente di aver preso visione), con tutti i diritti, pertinenze, comproprietà, accessioni, le servitù attive e/o passive esistenti, anche se non indicate, con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) pregiudizievoli risultanti dal fascicolo d'ufficio, di cui gli interessati possono prendere visione presso detto studio legale e al quale si fa espresso totale riferimento e rinvio ricettizio, nulla escluso od eccettuato, facendo presente che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Trattandosi di vendita forzata la medesima non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; a titolo esemplificativo e non tassativo, né vizi urbanistici, né di impianti non a norma, né di spese condominiali dell'anno in corso e del precedente non pagate, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Le spese per la cancellazione delle ipoteche sono a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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 di cui agli artt. 569 c.p.c. e seguenti, saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio.

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

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

E' possibile usufruire della concessione agli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso qualunque istituto bancario riconosciuto dall'ABI.

In caso di 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.

PUBBLICITÀ

del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. verrà data pubblicità mediante: pubblicazione di estratto, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine, per la presentazione delle offerte, sul mensile edito da asta legale.net e sul sito internet: <https://www.astetelematiche.it> e sul sito internet: www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.tribunale.macerata.giustizia.it, e sul sito del Portale Vendite Pubbliche - Ministero della giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e sul sito del Portale Vendite Pubbliche - Ministero della giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c. così come modificato dall'art. 13 comma 1 lett. b) n. 1 del D.L. 27 giugno 2005 n. 83 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2015 n. 132, divenuta obbligatoria a partire dal 20 Febbraio 2018 a seguito della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana delle specifiche tecniche ex art. 161 quater Disp. Att. c.p.c. riguardanti il Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.).

Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi all'Avv. Costantina D'Antuono tel. 3201548783 e-mail: costantina.dantuono@libero.it

Gli immobili di cui al lotto 1,2 potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario Avv. ASCENZI Mariangela con studio in Via San Marone 9 62012 CIVITANOVA MARCHE (MC) (tel. 0733781325- 3284640959 E-mail: avvmariangela.ascenzi@gmail.com .

Il Delegato
Avv. Costantina D'Antuono