



TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE CON MODALITA' SINCRONA MISTA

La sottoscritta Avv. Barbara Recanati, professionista delegata nella procedura esecutiva n. 241/2019 R.G. Es. Imm., promossa da Banca Macerata Spa (oggi Prelios Credit Solutions spa, quale mandataria di Buonconsiglio 4 srl), visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Macerata in data 18/05/2023, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.; visto l'art. 569 c.p.c.,

A V V I S A

che il giorno **17/6/2026 alle ore 15:00** presso lo studio della sottoscritta in Macerata, alla Via Giovanni Falcone 8/F int. 13, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità sincrona mista dei beni sotto indicati ed analiticamente descritti nella perizia redatta dal CTU geom. Gianluca Sbroolini del 16/04/2023, alla quale si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO 1

Diritti di 1/2 di piena proprietà di appartamento sito a San Severino Marche, Via Carlo Gentili 3, della superficie commerciale di 121 mq, distinto al catasto fabbricato di detto Comune al foglio 150 con la particella 185 sub 1.

Dalla perizia è stato possibile evincere che:

“trattasi di abitazione da cielo a terra facente parte di un complesso edilizio a schiera la cui costruzione risale a prima del 1967. Occupa la parte terminale della schiera, con accesso diretto dalla via pubblica.

Il piano terra è composto dall'ingresso, da una stanza per il soggiorno ed una stanza per la cucina ed il pranzo. Mediante la scala interna si raggiungono i restanti piani. Il piano primo è composto da due camere da letto, un bagno e due balconi, uno per ciascuna camera.

Il piano interrato è composto da un ripostiglio ricavato nel sottoscala, un stanza centrale e da un secondo ripostiglio usato per lavanderia.

L'abitazione gode anche di una corte sul retro dell'edificio ad uso esclusivo, recintata su tutti i lati, dalla quale è possibile uscire verso altri spazi pubblici. Tale porzione di corte è stata ricavata dalla maggiore particella n. 1070, che come riportato nell'atto di compravendita "è stata bonariamente suddivisa tra i vari condomini anche se non è mai stato perfezionato il relativo atto notarile".

Nel suo complesso (esclusa la corte), sviluppa una superficie catastale lorda di circa 116 metri quadrati, mentre la superficie commerciale è di circa mq 121,00.

L'abitazione si presenta in buone condizioni di conservazione, con pavimenti e finiture di buona fattura.

I pavimenti al piano terra sono in parte in granito ed in parte in mattonelle di gress porcellanato, mentre le camere al piano primo sono pavimentate con parquet di tipo massello.

I servizi igienici sono completi di tutti i sanitari e completi di rivestimento ceramico alle pareti. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera e completi di tapparelle avvolgibili in plastica.

L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale, con termosifoni in alluminio e caldaia a gas installata all'esterno su di un balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo ed interrato, ha un'altezza interna di 300 centimetri.

Difformità edilizie: diversa distribuzione degli spazi interni (regolarizzabile, vedi perizia).

Costi di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario: € 3.550,00.

Altre difformità: assenza del libretto di impianto (regolarizzabile, € 250,00)
Vincoli: Nessuna domanda giudiziale o altre trascrizioni pregiudizievoli.
PREZZO BASE D'ASTA: € 38.175,00

OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO: € 28.631,25

LOTTO 3

Box singolo a San Severino Marche in Via Pierantonio e Francesco Acciaccaferri 3/A, della superficie commerciale di 9,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà, distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 135, con la particella 217 e il sub. 18, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 22,31 Euro.

Dalla perizia si evince che trattasi di autoromessa posta al piano primo sottostrada in un edificio in condominio, composto da un totale di 9 abitazioni, 16 autorimesse, un negozio ed un laboratorio. Ha accesso da corsia comune ed ha posizione d'angolo, di facile accesso anche ai fini della manovra. Sviluppa una superficie netta di circa 17,50 metri quadrati per un'altezza interna di 260 centimetri. Non è dotato di finestre, pavimento realizzato in massetto cementizio e pareti perimetrali e soffitto intonacati e tinteggiati.

Dotato solo di impianto elettrico di illuminazione. In normali condizioni di conservazione in rapporto all'epoca della sua costruzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 260 centimetri.

PREZZO BASE D'ASTA: € 3.037,50

OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO: € 2.278,13

LOTTO 4

Villa singola a San Severino Marche, Via Pieve 45, della superficie commerciale di 342,43 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà, con le seguenti identificazioni catastali:

- foglio 140 particella 230 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: Località Pieve 45, piano: terra e primo;
- foglio 140 particella 230 sub. 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 52 mq, rendita 64,45 Euro;
- foglio 140 particella 230 sub. 3, categoria C/2, classe 5, consistenza 53 mq, rendita 68,43 Euro.

Dalla perizia si evince che trattasi di casa unifamiliare posta in zona agricola, lontano dal centro abitato di San Severino Marche, costruita su di una collina con buona esposizione e panoramicità. Disposta su due livelli, piano terra e primo, dove il piano terra è usato quale pertinenza dell'abitazione con locali magazzino e di deposito, il piano primo interamente utilizzato per l'abitazione. All'esterno, staccato dall'edificio principale, esiste un accessorio destinato a deposito e legnaia.

La costruzione si presenta con una buona linea architettonica, con ampi terrazzi, loggiati. Pavimenti, rivestimenti ed infissi interni di buona fattura. Anche il piano primo, interamente utilizzato per l'abitazione, si presenta con finiture di buona qualità, quali pavimenti in granito per la scala e la zona a giorno e parquet massello per la zona notte. Infissi in legno dotato di vetro camera da 1 cm e completi di persiane ad anta.

L'abitazione si compone di un'ampia sala da pranzo e cucina, un soggiorno, una stanza studio e quattro camere da letto, un w.c. ed un bagno oltre alle zone disimpegno. Gode di un ampio terrazzo collegato con la zona giorno e sempre di un ampio balcone per la zona notte; balcone questo a servizio di due camere da letto ed esposto a sud.

Il riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia alimentata a gas GPL (con serbatoio esterno interrato) e termosifoni in alluminio.

Il primo piano sviluppa una superficie lorda di circa 196,00 metri quadrati, oltre a circa 68,80 metri quadrati di balconi e terrazzi.

Il piano terra sviluppa una superficie di circa 168,00 metri quadrati, oltre a circa 154,00 metri quadrati di porticato e camminamenti pavimentati.

L'accessorio esterno sviluppa una superficie di circa 49,00 metri quadrati per un'altezza media di 2,40 metri. Questo non ha nessuna finitura ed è solo dotato di impianto elettrico d'illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 300 centimetri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

VALORE BASE D'ASTA: € 127.323,00

OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO: € 95.492,25

LOTTO 5

Terreni agricoli sito a San Severino Marche, Via Pieve scn per la quota di 1/2 di piena proprietà, distinti al Catasto Terreni del suddetto Comune come segue:

- foglio 138 particella 76, qualita/classe vigneto di 2[^], superficie 2290, reddito agrario 9,46 €, reddito dominicale 8,28 €;

- foglio 138 particella 190, qualita/classe seminativo di 3[^], superficie 6360, reddito agrario 34,49 €, reddito dominicale 21,35 €;

- foglio 138 particella 207, qualita/classe seminativo arborato di 3[^], superficie 1100, reddito agrario 5,68 €, reddito dominicale 4,26 €;

- foglio 138 particella 217, qualita/classe vigneto di 2[^], superficie 1300, reddito agrario 5,37 €, reddito dominicale 4,70 €;

- foglio 138 particella 218, qualita/classe seminativo di 3[^], superficie 130, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 0,44 €;

- foglio 138 particella 219 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato di 3[^], superficie 420, reddito agrario 2,17 €, reddito dominicale 1,63 €.

Dalla perizia si evince trattasi di terreni agricoli normalmente sistemati ed utilizzati come tali, raggiungibili dalla strada pubblica denominata Via Pieve e posti a destra ed a sinistra della stessa via. La loro posizione è in versante collinare con esposizione prevalentemente verso sud-Ovest, con presenza di folta vegetazione anche di alto fusto e non irrigui. Il compendio è composto da sei distinte particelle per una superficie catastale complessiva di 11.600,00 metri quadrati, pari ad Ettari 1 ed Are 16.

VALORE BASE D'ASTA: € 6.337,50

OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO: € 4.753,12

LOTTO 6

Terreni agricoli con vocazione di fabbricabilità a SAN SEVERINO MARCHE VIA PIEVE SCN per la quota di 1/2 di piena proprietà con la seguente identificazione catastale:

- foglio 140 particella 697, qualita/classe seminativo di 3[^], superficie 620, reddito agrario 3,36 €, reddito dominicale 2,08 €;

- foglio 140 particella 698, qualita/classe seminativo di 3[^], superficie 1625, reddito agrario 8,81 €, reddito dominicale 5,46 €;

- foglio 140 particella 699, qualita/classe seminativo di 3[^], superficie 1020, reddito agrario 5,53 €, reddito dominicale 3,42 €;

- foglio 140 particella 700, qualita/classe seminativo arborato di 4[^], superficie 275, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 0,85 €;

- foglio 140 particella 701, qualita/classe seminativo arborato di 4[^], superficie 895, reddito agrario 3,70 €, reddito dominicale 2,77 €.

Dalla perizia si evince che trattasi di compendio immobiliare composto da n. 5 particelle di terreno con vocazione di fabbricabilità. Allo stato attuale i beni sono ben sistemati e tenuti, e sviluppano una superficie catastale complessiva di mq 4435,00.

Sono ubicati in località Pieve in zona collinare e non confinanti con la pubblica strada.

Allo stato attuale sono raggiungibili solo attraverso la particella n.230.

PREZZO BASE D'ASTA: € 4.875,00

OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO: € 3.656,25

MODALITA' DELLA VENDITA

► Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti attraverso la modalità telematica oppure attraverso la modalità tradizionale come in appresso meglio descritto.

► La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

MODALITA' TELEMATICA

L'offerta di acquisto ai fini della partecipazione alla gara deve essere fatta pervenire dall'offerente entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato dal delegato per la vendita; essa deve essere redatta mediante il Modulo Web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno del portale www.spazioaste.it, compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore. 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.

L'utente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato/Gestore della vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata (in sigla: PEC) comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura.

E' onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo PEC.

L'offerta presentata per via telematica deve essere corredata della seguente documentazione:

1) Offerta d'asta *corredata dell'assolvimento dell'imposta di bollo.*

2) Copia della contabile di versamento della cauzione e fondo spese versati mediante bonifico bancario sul conto corrente dedicato alla procedura presso Banca Fideuram, avente il seguente

IBAN: **IT20L0329601601000064478071** - Causale: **versamento cauzione e fondo spese**; il versamento della cauzione e del fondo spese deve avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, nel termine di **tre giorni prima della data fissata per la vendita**.

- 3) Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche.
- 4) Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche.
- 5) Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- 6) In caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge non offerente dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio in bollo con sottoscrizione autenticata da un pubblico ufficiale contenente la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
- 7) 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;
- 8) Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- 9) La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta 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.

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 offerte presentate sono IRREVOCABILI.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL FONDO SPESE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 20% del prezzo

offerto, nonché un fondo spese pari al 10% dell'offerta. Il versamento della cauzione e del fondo spese si effettua tramite unico bonifico bancario sul conto corrente dedicato alla procedura, intestato all'Avv. Barbara Recanati ad accesso presso Banca Fideuram, avente il seguente IBAN IT20L0329601601000064478071

Tale versamento a mezzo bonifico bancario dovranno avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno 3 giorni prima dalla data fissata per la vendita.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione di causale: **versamento cauzione e fondo spese.**

La copia delle contabili del versamento dovranno essere allegate nella busta telematica contenente l'offerta.

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 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out o disservizio informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

MODALITA' TRADIZIONALE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio legale della sottoscritta in Macerata, alla Via Giovanni Falcone 8/F int. 13, (tel. 0733230272) entro le ore 12.00 del giorno precedente l'asta (sabato e domenica esclusi).

All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre le seguenti indicazioni: l'orario dell'avvenuto deposito della busta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del G.E. e del professionista delegato, la data della vendita.

Chiunque, eccetto il debitore, è ammesso a fare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata nel presente avviso.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

L'offerta in bollo da Euro 16.00 dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e residenza, recapito telefonico) codice fiscale o Partita IVA e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge nel caso di comunione dei beni, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino del codice fiscale (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente occorre indicare i dati identificativi, inclusa Partita Iva /Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché produrre in sede di udienza di

vendita il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore la stessa dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale sulla base dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, che in copia autentica dovrà essere acclusa all'offerta;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad 1/4;
- il termine del pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo della cauzione versata che non potrà essere inferiore al 20% del prezzo offerto;
- l'importo del fondo spese pari al 10€ del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- gli offerenti dovranno altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Macerata o eleggere domicilio nel Comune di Macerata ai sensi dell'art. 582 c.p.c.: in mancanza le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

All'offerta dovranno essere allegati (e, pertanto inseriti nella medesima busta contenente l'offerta):

- un ASSEGNO CIRCOLARE non trasferibile pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a "Avv.Barbara Recanati - Es. Imm. 241/2019 R.G. Trib. di Macerata", cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- un ASSEGNO CIRCOLARE non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di spese, intestato a "Avv.Barbara Recanati - Es. Imm. 241/2019 RG Trib. di Macerata".

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso o se l'offerente non presta cauzione e fondo spese secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo offerto.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TELEMATICA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni e, comunque, entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta con modalità telematica, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it ed un invito a connettersi entro l'orario previsto per le operazioni di vendita. In tal modo gli offerenti partecipano all'udienza collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel Manuale utente disponibile all'interno del portale stesso.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in modo tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista Delegato in Macerata, alla Via Giovanni Falcone 8/F int. 13.

L'apertura delle buste telematiche e cartacee pervenute avverrà nel corso dell'udienza fissata per la vendita in Macerata, alla Via Giovanni Falcone 8/F int. 13, alla presenza degli offerenti e del Delegato. All'udienza fissata per la vendita il delegato provvederà all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata e a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita; provvederà altresì ad inserire nel portale le offerte cartacee in modo da renderle visibili a tutti.

GARA TELEMATICA E AGGIUDICAZIONE

In caso di OFFERTA UNICA: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione provvisoria all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il lotto verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c..

In caso di PLURALITA' DI OFFERTE: si procederà alla gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare, partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti con modalità tradizionale presenti in udienza.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille/00).

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 minuti.

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.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Il Professionista Delegato comunicherà mediante email e sms la chiusura della gara telematica.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 48 ore il Delegato provvederà alla restituzione della cauzione e fondo spese agli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Terminata la gara il Delegato alla vendita aggiudicherà definitivamente il lotto ovvero darà atto che l'asta è andata deserta.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà **entro 90 giorni** dall'aggiudicazione, a pena di decadenza, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) e gli oneri tributari.

Il mancato versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente.

Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e nelle eventuali relative integrazioni, che devono qui intendersi interamente richiamate e trascritte; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

2) 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, pesi e vincoli; la vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

4) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

5) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, potranno essere corrisposte dall'interessato utilizzando il fondo spese che verrà richiesto dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

6) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno 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.

7) A norma dell'art. 46 D.P.R. 06/06/2001 N. 380 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

8) Gli aggiudicatari possono usufruire di un mutuo ipotecario che copra il 70/80% del prezzo di aggiudicazione presso qualunque istituto bancario riconosciuto dall'ABI.

9) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 e segg. c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il suo studio in Macerata, alla Via Giovanni Falcone 8/F int. 13, (tel. 0733 230272) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

10) Nel caso in cui il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme), attenendosi alle Istruzioni per la redazione dei progetti di distribuzione di cui alla Circolare del 13 febbraio 2025 reperibile sul sito internet del Tribunale di Macerata.

11) Ai sensi dell'art. 585, ult. comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio; se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4° c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al Giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza; se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4°, c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, alleggerà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al Giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, comma 4°, c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali – il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio – sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il Giudice).

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

In caso di credito fondiario:

Ai sensi dell'art.41, comma 5, D. Lgs. n.385/93, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nell'eventuale contratto di finanziamento fondiario del quale l'immobile pignorato costituisce garanzia, purché entro 15 gg. 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 gg. 30 dall'incanto, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo 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; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al notaio l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario. Il professionista delegato, a seguito di specifica richiesta effettuata dal creditore fondiario con istanza rivolta direttamente al professionista delegato, verserà al creditore l'85 % del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE, sul sito internet www.astalegale.net che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Macerata e che tra il compimento di tali forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorreranno meno di 45 giorni liberi.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il custode nominato Istituto Vendite Giudiziarie contattando i seguenti numeri telefonici 0731/60914-605180-605542 e/ o attraverso i seguenti recapiti di posta: info@ivgmarche.it - vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it.

Il delegato
Avv. Barbara Recanati