

Avv. Tamara Cicia
Via G. Carducci n. 63
62100 Macerata
Tel. 0733.233693 – Fax 0733.233442
avv.tamara.cicia@legalmail.it
tamara.cicia@gmail.com

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA
MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta **avv. Tamara Cicia**, con Studio in Macerata, Via G. Carducci n. 63, (Tel 0733.233693 - mail tamara.cicia@gmail.com ; pec avv.tamara.cicia@legalmail.it)

VISTA

L'ordinanza di delega emessa il 20.10.2022 dal Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Macerata, Dott. Enrico Pannaggi nella procedura esecutiva immobiliare n. **17/2021**, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati sottodescritti con delega alla sottoscritta delle operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571 e 591 bis c.p.c., la L. 80/05 e ss.mm.ii

COMUNICA

che il giorno **31.07.2026 alle ore 12:00** presso il proprio Studio in Macerata, Via G. Carducci n. 63, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. nonché del decreto Min. Gius. 26.02.2015 n. 32. In particolare si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto dei beni sottoelencati

LOTTO UNICO

Diritti di **PIENA PROPRIETA'** per la quota di **1/1** su **LABORATORIO ARTIGIANALE** sito in **Morrovalle (MC)**, Via Romagna 40/A, frazione Contrada Palombaretta, quartiere Borgo Pintura.

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- **Foglio 23, Particella 319, Subalterno 8, Categoria D/1**, rendita 1.016,00 euro, indirizzo catastale Contrada Palombaretta n. 42.- piano S1

Il laboratorio ha una superficie commerciale di mq 270,00, altezza interna di m 4,50, con corte esclusiva di mq 200 e servito dai beni comuni identificati al sub. 2 (corte). E' posto al piano P. Seminterrato di un fabbricato industriale in multiproprietà. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. L'immobile è circondato da una corte in parte recintata e dotata di cancellature pedonali e carrabili, la stessa è adibita ad accesso e parcheggio, è collegata direttamente alla via pubblica. Gli ingressi all'immobile si aprono sui due prospetti principali, il prospetto Ovest fronte strada con due ampi portoni carrabili di accesso al magazzino ed ai due laboratori del piano terra e un ingresso pedonale in corrispondenza del vano scala che conduce agli uffici del piano primo e il prospetto Est, al piano seminterrato, con un ampio portone carrabile e una porta pedonale di accesso per ciascuno dei due laboratori. Il laboratorio è accessibile dalla via pubblica attraverso la corte comune ovvero tramite la rampa di accesso carrabile che conduce al piano seminterrato. Internamente l'immobile è organizzato in due ambienti, il principale utilizzato come laboratorio artigianale con superficie pari a circa mq. 226 destinato alla produzione ed un blocco servizi con superficie pari a circa mq. 24 costituito da ingresso/ricezione e servizi igienici con antibagno/spogliatoio e due wc. L'ambiente produttivo è attrezzato con vari piani di lavoro ed utensili adibiti all'assemblaggio e lavorazione degli infissi. Le finiture interne in generale sono adeguate alla destinazione d'uso ed in generale risultano buone, come pure lo stato conservativo dell'immobile stesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di affitto tipo 6+6, con rinnovo tacito, stipulato il 01/04/2019, con scadenza il 31/03/2025, registrato il 22/03/2019 (data antecedente al pignoramento) a SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL ai nn. PROT. N. 2330 3t 2019, con importo annuo dichiarato di € 8.400,00, non suscettibile di aggiornamento ISTAT.

Dall'accesso agli atti si è riscontrata, inoltre, la presenza di un altro contratto di affitto tipo 6+6, con rinnovo tacito, per il medesimo immobile, stipulato in data 08/11/2016 - rif. PROT. N. 9048 3t 2016, con validità dal 09/11/2016 fino al 08/11/2022 (data antecedente pignoramento), canone annuo dichiarato di € 3.120,00, non suscettibile di aggiornamento ISTAT.

VINCOLI/ONERI DI CUI SARA' ORDINATA LA CANCELLAZIONE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Avv. Tamara Cicia
Via G. Carducci n. 63
62100 Macerata
Tel. 0733.233693 – Fax 0733.233442
avv.tamara.cicia@legalmail.it
tamara.cicia@gmail.com

Ipoteca volontaria, stipulata il 20/12/2002 a firma di Pubblico Ufficiale Notaio SANANGELANTONI SERGIO ai nn. 2108 di repertorio, iscritta il 16/08/2007 a MACERATA ai nn. Reg. Part. n. 3511 Reg. Gen. n. 17156, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Ipoteca legale, stipulata il 19/01/2017 a firma di Pubblico Ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA ai nn. 571/6317 di repertorio, iscritta il 20/01/2017 a MACERATA ai nn. Reg. Part. n. 83 Reg. Gen. n. 699.

Pignoramento, stipulato il 15/01/2021 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Macerata ai nn. 22/2021 di repertorio, trascritto il 04/02/2021 a MACERATA ai nn. Reg. Part. n. 1209 Reg. Gen. n. 1574, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

PRATICHE EDILIZIE

Risultano le seguenti pratiche edilizie:

Concessione per l'esecuzione di lavori edili Concessione n. 15/2002 e successive varianti, per lavori di Realizzazione fabbricato industriale, presentata il 10/07/2001 con il n. 9520 di protocollo, rilasciata il 18/02/2002 con il n. Pratica n. 180/01 Concessione n. 15.

Concessione per l'esecuzione di lavori edili Concessione n. 129/2002, per lavori di Variante costruzione di un edificio industriale, presentata il 02/12/2002 con il n. 25091 di protocollo, rilasciata il 12/12/2002 con il n. Pratica n. 335/02 Concessione n. 129.

Comunicazione esito favorevole richiesta di agibilità Agibilità Prot. n. 16131, presentata il 10/12/2002 con il n. 25641 di protocollo, rilasciata il 30/09/2004 con il n. 16131 di protocollo.

Autorizzazione allo scarico Autorizzazione n. 34/2002, per lavori di Scarico su pubblica fognatura edificio industriale, presentata il 05/12/2002 con il n. 25635 di protocollo, rilasciata il 06/12/2002 con Pratica n. 338/02 Autorizzazione n. 34.

SITUAZIONE URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.P. n. 39 del 23/02/2015, l'immobile ricade in zona ZONA PRODUTTIVA MISTA A RESIDENZA - DR. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 20 e 22 delle NTA del P.R.G. Vigente. ART. 22 ZONE MISTE A RESIDENZA - DR – DEFINIZIONE: Sono le zone a carattere prevalentemente artigianale, destinate cioè all'artigianato produttivo o all'artigianato comunque non insediabile nelle zone residenziali; in esse l'attività produttiva risulta integrata dalla presenza di una quota residenziale funzionale alla stessa.

DESTINAZIONI D'USO - CATEGORIE DI INTERVENTO – INDICI E PARAMETRI: In tali zone, oltre agli spazi produttivi veri e propri sono ammessi alloggi per il titolare e/o il personale di custodia, uffici, depositi, spazi per mostra e commercializzazione e quant'altro funzionale all'attività produttiva insediata. In tali zone il PIANO si attua per intervento edilizio preventivo applicando i seguenti indici: It Indici di densità territoriale 2,00 mc/mq - H Altezza massima 9,00 mt misurati all'intradosso dei solai di copertura - Df Distanza tra fabbricati 10,00 mt - Dc Distanza dai confini 5,00 mt - Sp Dotazione standards: 10% superficie territoriale oltre a 18,00mq/120,00mc per la volumetria - residenziale (oltre al nucleo elementare di verde pari a 3,00mq/120,00mc) - Ds Distanza dalle strade 5,00 mt per strade con larghezza L < mt 7,00 7,50 mt per strade con larghezza L > mt 7,00 Lotto minimo di intervento 1.000,00 mq. Nelle zone produttive miste a residenza, il rapporto tra la superficie utile produttiva e quella residenziale deve risultare pari o superiore a 2; comunque la superficie utile residenziale non può superare i mq 200,00.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità.

- Eliminazione intercapedine lungo il lato Sud del piano Seminterrato: tale difformità comporta una variazione in Aumento della volumetria del fabbricato poichè, secondo quanto previsto dall'art. 12 del REC Vigente del comune di Morrovalle e quanto autorizzato nella Concessione Edilizia n. 15/2002 e successiva variante, il volume del piano Seminterrato è stato conteggiato al 50 % in quanto la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra in progetto era superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali. Allo stato attuale il Piano Seminterrato contribuisce al 100 % al calcolo del volume e, secondo i calcoli e gli elaborati autorizzati con la C.E. n. 129/2002 (variante)_Tavola n. 1 'Calcolo Aree e Volume', il potenziale edificatorio del lotto è stato completamente sfruttato, quindi tale difformità potrà essere regolarizzata procedendo con la rimessa in pristino dello stato autorizzato oppure sfruttando la possibilità prevista dalla L.R. n. 22/2009 che ammette un aumento di superficie utile lorda (SUL) del 20% per gli edifici non residenziali da richiedere con permesso di costruire in sanatoria. Procedendo alla verifica

dell'applicabilità della sanatoria ai sensi della L.R. n. 22/2009, |superficie utile lorda (SUL) Piano Seminterrato (50%) autorizzata: 165,50 mq - superficie utile lorda (SUL) Piano Seminterrato realizzata: 340,88 mq - superficie utile lorda (SUL) totale fabbricato autorizzata: 883,25 mq - ampliamento superficie utile lorda (SUL) 20% Piano Casa (L.R. n. 22/09e s.m.i.): 176,65 mq - superficie utile lorda (SUL) totale fabbricato realizzata: 1.058,63 mq < 1.059,90 mq (883,25 + 176,65) |si evince che la stessa è soddisfatta solo se si calcola l'ampliamento ammissibile sulla superficie dell'intero edificio, ciò presuppone che il Richiedente acquisisca, preventivamente la richiesta di sanatoria, il consenso alla cessione del rispettivo potenziale ampliamento da parte dei terzi proprietari.

- Realizzazione tettoia in acciaio su porzione di corte esclusiva su lato Sud: tale opera realizzata in assenza di titolo abilitativo non potrà essere regolarizzata in quanto difforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente, pertanto il responsabile dell'abuso dovrà eseguire la rimessa in pristino dello stato autorizzato ovvero la rimozione/demolizione delle opere abusive, secondo quanto previsto dall'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

- Realizzazione di un locale accessorio ricavato al piano ammezzato del blocco servizi: il 'blocco servizi' è stato suddiviso in altezza in due porzioni introducendo una struttura portante orizzontale in acciaio con soprastante tavolato in legno così da creare un piano terra e un piano ammezzato. L'altezza interna del piano terra è stata ridotta a ml. 2,23 (H di progetto pari a ml. 3,00) e i locali destinati ad usi accessori e servizi igienici, mentre al piano ammezzato raggiungibile da una scala a chiocciola troviamo un locale utilizzato come ufficio e un ripostiglio. Tuttavia il locale al piano ammezzato non soddisfa i requisiti igienico-sanitari per gli spazi destinati alla permanenza di persone poiché l'altezza interna, pari a ml. 2,04, è inferiore a ml. 2,70 previsti dall'art. 76 del REC del comune di Morrovalle, pertanto lo stesso, previa sanatoria edilizia (art. 36 del D.P.R. n. 380/2001) e strutturale (D.G.R. n. 975/2021), potrà essere utilizzato come ripostiglio o similari;

- Messa in opera di una scala a chiocciola del tipo in ferro autoportante a servizio del piano ammezzato;

- Realizzazione di modifiche prospettiche: realizzazione di due piccole aperture su parete perimetrale prospetto Sud, in corrispondenza dei due wc interni ed eliminazione di una bocca da lupo su prospetto Sud;

- Realizzazione di modifiche alla distribuzione interna (eliminazione parete divisoria tra laboratorio e locale deposito e modifica alla divisione del piano terra del 'blocco servizi');

- Modifica della destinazione d'uso della porzione 'locale deposito' in 'laboratorio';

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria (D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i – L.R. n. 22/2009 e D.G.R. n. 975/2021). L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Sanzione, contributo di costruzione, opere di rimessa in pristino dello stato autorizzato, spese tecniche, ecc.: €10.000,00

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi incoerenze alla distribuzione interna, spessore dei muri ed aperture esterne; Eliminazione parete divisoria tra laboratorio e locale deposito; Diversa divisione del piano terra del 'blocco servizi'; Eliminazione infisso con bocca di lupo esterna su prospetto Sud; Realizzazione piano ammezzato su 'blocco servizi'; Eliminazione intercapedine lungo il lato Sud del piano Seminterrato; Dati intestatario immobile: il nominativo va corretto; Indirizzo immobile: il numero civico va corretto VIA ROMAGNA n. 40/A.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opportuna pratica catastale, ovvero nuovo accatastamento dell'unità immobiliare riportanti le modifiche apportate. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: pratica catastale: €1.500,00

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione tettoia esterna; eliminazione intercapedine lato Sud; realizzazione di un locale accessorio ricavato al piano ammezzato del 'blocco servizi'. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: indicati nel capitolo conformità edilizia

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità

ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: ad oggi l'impianto termico risulta disattivato poiché distaccato dalla rete di distribuzione gas. (normativa di riferimento: D.M. n. 37/2008 e s.m.i.). L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Allaccio alla rete di distribuzione gas €500,00

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni etc. si richiama quanto esposto nella

Avv. Tamara Cicia
Via G. Carducci n. 63
62100 Macerata
Tel. 0733.233693 – Fax 0733.233442
avv.tamara.cicia@legalmail.it
tamara.cicia@gmail.com

relazione peritale redatta dall'Ing. Lucia Canullo del 13.08.2022 che si richiama espressamente depositata agli atti del fascicolo processuale, in visione presso il professionista delegato e consultabile sulla piattaforma <https://venditepubbliche.giustizia.it>, sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it; www.portaleaste.com, www.asteimmobili.com, www.publicomonline.it, www.astalegale.net.

PREZZO BASE D'ASTA

Gli immobili sopra descritti sono posti in vendita al prezzo base di € 52.922,88 (euro cinquantaduemilanovecentoventidue//88), oltre iva e/o imposta di registro;

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 39.692,16 (euro trentanovamilaseicentonovantadue//16)

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- E' legittimato a presentare offerta d'acquisto e partecipare alla vendita qualunque interessato, fatta eccezione per il debitore, l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento ed i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 c.c. Le domande di partecipazione possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale nel qual caso alla domanda deve essere allegata la procura originale. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato conferito (procura notarile).
- Le offerte di acquisto sono irrevocabili salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c., e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se inferiori di oltre un quarto il prezzo stabilito nell'ordinanza, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.
- Gli interessati all'acquisto possono presentare offerta irrevocabile d'acquisto, in base alla modalità di partecipazione **A) in forma cartacea o B) telematica**

A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA

- Per partecipare alla vendita è necessario presentare l'offerta di acquisto, **entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente la vendita, in busta chiusa e sigillata presso lo studio del sottoscritto avvocato**, in Via G. Carducci n. 63, Macerata. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente delegato ad apporre le indicazioni di cui all'ordinanza di delega (nome di chi materialmente provvede al deposito, numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato, data della vendita) come verranno materialmente indicati da chi consegna la busta.
- L'offerta, in bollo, reperibili anche sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it dovrà contenere:
 - ✓ **Se persona fisica** - Nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, 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 valido documento di identità, eventuale procura conferita ad un avvocato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
 - ✓ **Se persona giuridica** – I dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome. Luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata una recente visura camerale recente (non più di 10 giorni) dalla quale risulti la costituzione della società o ente e poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un valido documento di identità del o dei rappresentanti legali.
 - ✓ In ipotesi di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea all'offerta deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente il permesso o carta di soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.
 - ✓ La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza ogni comunicazione sarà effettuata presso al cancelleria del Tribunale.
 - ✓ La dichiarazione di aver letto la relazione di stima e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico, urbanistico e catastale dell'immobile.
 - ✓ Il numero della procedura esecutiva, numero del lotto, dati identificativi del bene per cui l'offerta è presentata;
 - ✓ Indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di 1/4, a pena di inammissibilità dell'offerta), termine di pagamento del prezzo medesimo, degli ulteriori oneri e spese

- di aggiudicazione, che non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione, termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini (in caso di mancata indicazione, o indicazione di un periodo superiore, esso sarà comunque di 90 giorni);
- ✓ L'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati in ipotesi di possesso di requisiti;
 - ✓ L'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile;
- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, **a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile** intestato a "PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G. N.17-2021 TRIBUNALE DI MACERATA", di importo pari al **20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, e un **assegno circolare non trasferibile**, con la medesima intestazione del precedente, **di importo pari al 10% del prezzo offerto, per spese, bollo** dovuto per legge (attualmente € 16,00);
 - L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato. Non saranno accettati vaglia postali o assegni postali vidimati emessi da Poste Italiane.

B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

- Gli interessati per partecipare alla vendita dovranno presentare offerte d'acquisto con modalità telematica da far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita**, una per ciascun lotto cui intendono partecipare.
- L'offerta deve essere redatta mediante **Modulo web ministeriale "Offerta telematica"** accessibile tramite apposita funzione "Come partecipare" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.astetelematiche.it. Una volta inseriti i dati e 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 sottoscritto con firma digitale ed inviato tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Nella pagina web iniziale il 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.
- 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.
- Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- L'offerta d'acquisto dovrà contenere:
 - ✓ **Se persona fisica** - Nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, 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 valido documento di identità, eventuale procura conferita ad un avvocato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
 - ✓ **Se persona giuridica** – I dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome. Luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata una recente visura camerale recente (non più di 10 giorni) dalla quale risulti la costituzione della società o ente e poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un valido documento di identità del o dei rappresentanti legali.
 - ✓ In ipotesi di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea all'offerta deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente il permesso o carta di soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.
 - ✓ La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza ogni comunicazione sarà effettuata presso al cancelleria del Tribunale.

- ✓ La dichiarazione di aver letto la relazione di stima e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico, urbanistico e catastale dell'immobile.
 - ✓ Le coordinate bancarie dell'offerente, che saranno eventualmente utilizzate per la restituzione della cauzione nel caso vi sia una gara e l'offerente non risulti aggiudicatario.
 - ✓ L'indicazione del **prezzo** offerto (che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di 1/4).
 - ✓ L'indicazione della **procedura esecutiva**, del **giorno della vendita** e del **lotto** per il quale intende partecipare.
 - ✓ Indicazione del **tempo** di pagamento del prezzo e degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà essere **superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione, termine** non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), del modo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
 - ✓ Indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
 - ✓ L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.
- **A pena di inammissibilità** dovrà essere versata, a **titolo di spese e cauzione** a garanzia dell'offerta, una somma non inferiore al **30% del prezzo offerto** (20% a titolo di cauzione e 10% a titolo di anticipazione spese, salvo integrazione) mediante **bonifico bancario**, con causale "Versamento cauzione e spese", da eseguirsi sul c/c sotto indicato **almeno 3 giorni lavorativi prima della scadenza del termine ultimo per la presentazione delle offerte**. Nel medesimo bonifico deve essere aggiunta anche la somma relativa al **bollo** dovuto per legge (attualmente € 16,00). Il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo, se prevista dal Tribunale.
 - Il bonifico andrà effettuato sul conto corrente della procedura i cui dati sono di seguito riportati: IT22F0623013400000015189346 intestato a "PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G. N.17-2021 TRIBUNALE DI MACERATA".
 - **Il mancato accredito sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.**
 - **La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata a pena di esclusione, alla busta telematica contenente l'offerta.**
 - 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.
 - Per ricevere **assistenza** l'utente potrà inviare una mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it, oppure contattare il call-center al n. 0586/20141 dalle ore 09:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'apertura delle buste avverrà il 31.07.2026 a partire dalle ore 12:00 presso lo Studio del sottoscritto delegato in Macerata, Via G. Carducci n. 63.

Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali gli stessi si svolgono, le generalità di tutti gli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore dell'asta telematica 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.

Le buste presentate con modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte dal delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

In seguito alla necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita ed alla dichiarazione di inefficacia o inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al delegato alla vendita recandosi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, in Via G. Carducci n. 63.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità (on line), collegandosi al portale e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale stesso.

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

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

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, ove il delegato per qualsiasi motivo non sia in grado di provvedere all'esame delle offerte lo comunicherà, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti e agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

In sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 c.p.c.

In caso di presentazione di un'offerta unica pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di più offerte valide, si procederà alla gara partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta.

La gara che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni avverranno tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).

Tra un'offerta ed una successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (due) minuti (offerte minime in aumento di € 2.000,00 (euro duemila / zero centesimi). Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

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

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il professionista delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.

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

Qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che avrà presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di uguali condizioni l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato (con modalità telematica ed in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore) o depositato (con modalità cartacea) l'offerta per primo. Nel caso sorgano questioni, il delegato riferirà al Giudice che, se del caso, convocherà le parti innanzi a sé.

Entro 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario sullo stesso conto sopra individuato (iban IT22F062301340000015189346).

Contestualmente al saldo prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti al trasferimento, qualora esso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il delegato si riserva di indicare e con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del G.E., con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo.

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);

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata sarà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza fra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata sarà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza fra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato.

La restituzione delle cauzioni agli offerenti che non risultano aggiudicatari da parte del Delegato avverrà: per gli offerenti con modalità cartacea mediante restituzione degli assegni; per gli offerenti con modalità telematica mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari, sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica.

Si precisa che il deposito cauzionale è improduttivo di interessi.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

- La vendita avviene nello stato di fatti e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- La vendita è a corpo e non a misura.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle 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 spese, con costi a carico dell'aggiudicatario.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.
- In caso di variazione dell'imposizione, per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso di vendita è obbligo dell'aggiudicatario corrispondere oneri e tributi nelle misure e con le modalità che saranno vigenti al momento del trasferimento, senza alcuna responsabilità per la procedura.
- Si precisa che 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 ed a quello precedente (art. 63 disp. att. c.c.).

Avv. Tamara Cicia
Via G. Carducci n. 63
62100 Macerata
Tel. 0733.233693 – Fax 0733.233442
avv.tamara.cicia@legalmail.it
tamara.cicia@gmail.com

- Le proprietà del bene ed i conseguenti oneri sono a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla Legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.
- Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569 e seguenti cpc saranno effettuate dal sottoscritto Delegato presso il proprio Studio in Via G. Carducci n. 63, Macerata.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

IN CASO DI MUTUO FONDIARIO

Ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 385/93 qualora fra i creditori ci sia un Istituto di credito fondiario, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purchè 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 ai sensi dell'art. 41 D.Lgs 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 prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario azionato.

Si rende altresì noto che agli aggiudicatari di immobili che lo richiedano potranno essere concessi mutui ipotecari fino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti bancari facenti parte dell'ABI.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it>, sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it; www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it, www.astalegale.net (unitamente all'ordinanza di delega e alla CTU), nonché sul giornalino asta legale e tra il compimento delle forme di pubblicità telematica ed il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni.

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

VISITA DELL'IMMOBILE

L'immobile potrà essere visionato previo accordo con il custode giudiziario nominato, Custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie per il circondario del Tribunale di Macerata, Monsano (An) Via Cassolo 35, Tel. 0731.60914 - 605180 - 605542, Mail per richiesta visite: infovisite@ivgmarche.it, Portale aste: www.astemarche.it.

Macerata, lì 30.05.2026

Avv. Tamara Cicia

