

TRIBUNALE DI MACERATA
SESTO AVVISO DI VENDITA (MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA)

Il sottoscritto Avv. Andrea Giuliodori, con studio in Macerata, via Mario Batà, 21 (tel. 0733.522223, mail: andrea.giul@libero.it, pec: avvandreagiuliodori@puntopec.it),

VISTO

le ordinanze di vendita emanate il 23.10.18, 15.11.22 e 16.02.24 con cui il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 271/15 RGEI promosso da Business Partner Italia SCPA delegando il sottoscritto delle relative operazioni, gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c. e la L. n. 80/05 e ss. mm. ii.,

COMUNICA

che il **24 settembre 2024 alle ore 15:00** presso il suo studio in Macerata, via Batà 21, si svolgerà la **vendita telematica sincrona** a partecipazione **mista** nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa ex art. 161 *ter* disp. att. cpc, nonché in base al decr. Min. Giust. 32/15. In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** delle offerte di acquisto sui seguenti beni le cui indicazioni di natura urbanistica e catastale sono tratte dalla perizia dell'arch. Massimo Belelli del 4.3.19, consultabile sui siti indicati in calce al presente avviso, che si richiama espressamente.

LOTTO UNICO

PREZZO BASE: EURO 176.128,00

Diritti di piena proprietà in TOLENTINO, via Divina Pastora 5, fraz. Divina Pastora su:

- A) APPARTAMENTO** al piano terra, superf. comm. mq 141,48, altezza int. 2,70, cl. energetica E, distinto al catasto fabbricati al **Foglio 47 particella 104 sub 2**, sez. urb., cat. **A/3**, cl. 3, cons. 6 vani, rend. € 402,84, p.t., derivante da variazione del 9.11.15. Confini: nord strada vicinale Divina pastora, est p. 80, sud p. 102, ovest altra proprietà in altro foglio di mappa. Immobile circondato dalla corte comune a tutti i beni, sub. 1.
- B) APPARTAMENTO** al piano primo, superficie commerc. mq 212,22, altezza int. 3,10. cl. energ. F, distinto al cat. fabb. *al foglio 47, particella 104 sub 3*, sez. urb., cat. **A/3**, classe 3, consistenza 6 vani, rend. € 402,84, p. 1, 2. Derivante da variazione del 1.12.15 prot. MC-0084750; aggiornamento planimetrico n. 28852/15. Confini: nord strada vicinale Divina Pastora, est p. 80, sud p. 102, ovest altra proprietà censita in altro foglio. Circondato da corte comune a tutti i beni, sub 1.
- C) DEPENDANCE E PISCINA SCOPERTA**, superf. commerciale 47,88 mq, piano terra, altezza int. 2,70, distinte *al catasto fabbricati al Foglio 47, particella 104 sub 4*, cat. **C/2**, classe 4, consistenza 67 mq, rend. € 96,89, p.t., derivante da variazione del 09.11.15. Confini: corte comune a tutti i sub (sub 1). Catastalmente censito come magazzino, ma utilizzato come dependance a servizio della piscina. Bene presente all'interno del lotto già dal 1977, pertanto può considerarsi autorizzato. Necessaria sanatoria per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso (costi indicati di seguito).
- D) CAPANNONE AGRICOLO AD USO RIMESSA**, superf. comm. mq 170,07, distinto al *catasto fabbricati al foglio 47, p.lla 104 sub 5*, cat. **C/6**, cl. 2, cons. 242 mq, rend. € 295,00, p.t., derivante da variazione del 9.11.15. Confini: nord, est, ovest sub 1, corte comune a tutti i sub, nord p. 102 con apertura che ne permette il raggiungimento. Autorizzato con permesso di costruire in sanatoria pertanto regolare, escluse costruzione abusiva da rimuovere indicata in planimetrie allegate e tettoia in metallo/lamiera costruita al confine di proprietà da rimuovere (costi indicati di seguito).
- E) CORTE COMUNE a tutti gli immobili**, sup. com. 501,44 mq. Aree libere recintate utilizzabili per accesso a luoghi e immobili. Ne fa parte anche porzione di terreno recintato ove è edificata la piscina scoperta. **Bene comune non censibile** legato a tutti i beni che circonda. Superficie totale mq 1671, 48 (esclusi immobili presenti) distinta al *catasto terreni al Foglio 47, particella 104, sub 1*, superficie 0, p.T. Confini: nord str. comunale, est p. 80, sud p. 102, ovest altro foglio. Sull'elaborato planimetrico, il sub 1 è presente mentre è stato omissso nell'elenco subalterni probabilmente per svista del tecnico. Necessaria rettifica all'Agenzia del Territorio al fine di inserirlo tra i subalterni.

STATO DI POSSESSO: Piano terra occupato per sistemazione temporanea derivante dall'inagibilità causata da sisma 2016 (contratto di comodato precario stipulato per soprappiù sfollamento per gli eventi sismici che hanno colpito il centro Italia: l'abitazione, quindi, viene utilizzata temporaneamente). Piano primo occupato dalla comproprietaria.

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ipoteca** volontaria iscritta il **5.1.2006**, nn. **R.G. 206, R.P. 51**, a favore di BNL SpA derivante da concessione garanzia mutuo, not. Sciapichetti del 4.1.06 rep. 80381/16823. Importo ipoteca: 500000, capitale: 200000.
- **ipoteca** giudiziale iscritta il **25.8.2014**, nn. **R.G. 9597, R.P. 1216**, a favore di Carifermo S.p.a. derivante da decreto ingiuntivo del 22.8.14 rep. 844 Trib. Fermo. Importo ipoteca: 50.000, capitale: 20.363,29
- **ipoteca** giudiziale iscritta il **3.11.2014**, nn. **R.G. 11748, R.P. 1566**, a favore di BCC Recanati e Colmurano derivante da decr. ing. Trib. Macerata del 17.10.14 rep. 1902. Importo ipoteca 50.000, capitale 30.557,28

- **pignoramento**, stipulato l'8.9.2015 a firma UNEP Tribunale di Macerata rep. 3541, reg. l'8.9.2015 a Macerata, **trascritto l'08.10.2015 ai nn. R.G. 10957; R.P. 8057**, a favore di Vela Home S.r.l.

ALTRE TRASCRIZIONI E VINCOLI

- Decreto di **sequestro preventivo penale** art. 321 c.p. del 6.6.2016 a firma Tribunale rep. 2087, reg. il 6.6.16 a Macerata, **trascritto l'8.6.16 ai nn. R.G. 11354; R.P. 8280** a favore di Procura della Repubblica presso Tribunale di Macerata per la quota di ½ di proprietà, fino a concorrenza di € 218.152,20. **ANNOTAZIONE** trascritta il 29.07.2020 ai nn. R.P. 1108 R.G. 8160: **DISSEQUESTRO**.
- Bene assoggettato a **vincolo paesaggistico** nel P.P.A.R. Regionale.

PRATICHE EDILIZIE

- Permesso di costruire in sanatoria **N. C-193-1989 PROT. 6053-1989** per lavori di aumento della volumetria e ampliamento unità abitativa al P.1 su edificio colonico esistente e realizzazione accessorio agricolo, presentata il 29.3.86 n. prot. 6053, rilasciata il 24.5.07 pubblicato in A.P. al n. prot. 1433. Titolo riferito a immobili siti in Tolentino distinti al Fg. 47 p. 104 subb. 3-4. Parte dei lavori riguarda innalzamento copertura piano 1° immobile ad uso abitativo per realizzazione soffitta. Parte dei lavori riguarda realizzazione annesso agricolo (con buona probabilità l'immobile distinto con il sub 4) utilizzato come dependance per la piscina.
- Concessione edilizia **N. 077/C/1999**, per realizzazione piscina interrata, presentata 16.4.99 prot. 10500/99, rilasciata 9.9.99 pubblicata in A.P. n. prot. 1341. Titolo riferito a terreno ineditato censito al fg. 47 p. 103. Nella pratica edilizia viene indicato come luogo di esecuzione il terreno ineditato censito al f. 47 p. 103; in realtà la piscina è realizzata all'interno della corte comune a tutti gli immobili del F. 47, p. 104 sub. 1-2-3-4-5.
- Comunicazione edilizia libera n. **Prot. 18824 prat. 125**, per lavori di opere interne art. 26 L. 47/85, presentata e rilasciata il 15.10.92 prot. 18824. Titolo riferito a F. 47 p.lla 104. Opere interne che non si riesce a determinare: comunicazione effettuata per dichiarare che esse rientrano in edilizia libera.
- Permesso di costruire in sanatoria **N. C-272-2005** per ristrutturazione in sanatoria art. 36 Dpr 380/01 di porzione (p.T) di edificio rurale esistente per realizzazione ulteriore unità abitativa, presentata 14.11.05 prot. 22698, rilasciata 27.3.09 pubblicata A.P. prot. 1432. Titolo riferito a F. 47, p. 104: cambio uso piano terra da annesso colonico a civile abitazione.
- D.I.A. n. **prot. 15335 21.07.2005** per lavori di installazione di due serbatoi per GPL presentata il 14.7.05 con il n. prot. 15335, rilasciata il 14.7.05 prot. n. 11252. Titolo riferito a F47 p.lla 104.

SITUAZIONE URBANISTICA

PRG in forza di delibera D.C.C. n. 368 del 16.12.89 Aggiornamento e successive varianti nel 2016. Ricade in zona E1 tutela integrale, in parte ricadente in fascia di rispetto stradale. N.T.A. ed indici: area soggetta a vincolo paesaggistico L. n. 431/85 vincolo boschivo 6.6.85, parte dell'area ricade in fascia di rispetto ARI2 (rispetto stradale). In queste aree si applicano prescrizioni generali di base del PPAR relative alla tutela integrale. Per l'eccezionale valore delle emergenze vegetazionali, geologiche e geomorfologiche presenti è obbligo per i proprietari delle aree la protezione e la conservazione specie floristiche ed ambienti di particolare interesse biologico naturalistico come definite da specifiche norme in materia. Gli edifici esistenti potranno essere recuperati come previsto dalla LR n.13/90. Titolo riferito solamente a immobili in Tolentino censiti catastalmente al F. 47 p. 104 subb. 2-3-4-5. Ogni pratica edilizia ancorché prevista dal PPAR dovrà ottenere preventiva autorizzazione paesaggistica, inoltre non è assolutamente previsto incremento di volumetria rispetto a quanto già assentito.

DIFFORMITÀ EDILIZIE (Criticità media)

Il **sub 4** risulta utilizzato come locale abitativo con tanto di bagno e cucina; non sono state reperite pratiche edilizie autorizzative relative alla ristrutturazione. Assenti pratiche riferite alla costruzione anche se dalla visione delle aerofotogrammetrie del '77 l'immobile sembrerebbe esistente, anche se, come accatastato, esso è stato da sempre utilizzato come annesso agricolo. Anche se l'immobile non fosse presente ab origine, l'edificazione ancorché abusiva sarebbe comunque ormai regolarizzata da diversi fattori: presenza negli elaborati delle varie sanatorie presentate, prescrizione sopraggiunta dell'eventuale abuso (trascorsi più di 20 anni da sua eventuale edificazione senza alcuna comunicazione ostativa o intimazione al ripristino). Le opere interne di ristrutturazione devono essere oggetto di sanatoria e successivo accatastamento. Immobile **non conforme, ma regolarizzabile** con richiesta di permesso a costruire in sanatoria per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione.

Costi: oneri professionista € **4.000,00**, oneri e sanzione sanatoria € **10.342,08**, nuovo accatastamento € **1.000,00**.
Tempi: alti. Difformità sanabili poiché non è stata realizzata volumetria aggiuntiva a quella già esistente. L'annesso oggetto di sanatoria risulta esistente già dal '77 (vista aerea IGM), presumibilmente già dal '67; regolarmente accatastato e presente in tutti gli elaborati presentati all'amministrazione comunale per varie richieste di concessione in sanatoria. La sanatoria riguarderà soltanto opere interne indicate in planimetrie allegate.

Altre difformità: il **corpo D**, pur essendo autorizzato con sanatoria, presenta a suo lato manufatto in laterizio intonacato, utilizzato come cuccia per cani e mai denunciato; a est del manufatto principale, presente tettoia in ferro e lamiera mai

denunciata, edificata al confine di proprietà. Difformità rilevabili entrambe anche catastalmente: assenti in planimetrie catastali. Immobile **non conforme e non regolarizzabile**. **Costi:** demolizione tettoia in ferro e lamiera: € 8.827,05, demolizione manufatto in cemento: € 1.613,67, onorario professionista: € 1.000,00.

DIFFORMITÀ CATASTALI (Criticità media)

Richiesta rettifica catastale € 100,00. Piscina regolarmente autorizzata non accatastata: doveva essere inserita in planimetria con tratteggio ed accatastata con cat. C/4 o D/6. Immobile **non conforme, ma regolarizzabile** con accatastamento postumo. **Costi:** inserimento in planimetria mediante docfa € 1.000,00, sanzione € 500,00.

§§§§§

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Detti beni, sopra descritti, vengono posti in vendita in lotto unico al suindicato **prezzo base d'asta**

- È legittimato a presentare offerta di acquisto e partecipare alla vendita qualunque interessato fatta eccezione per il debitore, per l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento e per i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 c.c. Le domande di partecipazione possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale nel cui caso alla domanda deve essere allegata la procura notarile originale. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ult. comma cpc. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato ex art. 583 cpc (procura notarile).
- Le offerte sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c., e sono inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se inferiori di oltre un quarto al 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 di acquisto: a) in forma cartacea o b) telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta.

A) PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA ORDINARIA CARTACEA

- Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto, **entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, in busta chiusa e sigillata presso lo studio del sottoscritto avvocato**. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione; provvederà il delegato ad apporre i dati di riferimento (nome di chi materialmente provvede al deposito, numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato, data della vendita) come saranno indicati da chi materialmente consegna la busta.
- Le offerte, **in bollo**, (reperibili anche nel sito internet www.tribunalemacerata.com) dovranno contenere:
 - **se persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale se coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in comunione legale a cui va allegata copia fotostatica di valido documento di identità e del tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
 - In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - Se l'offerta viene presentata **in nome e per conto di un minore** dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - **se persona giuridica:** dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui vanno allegate una recente visura camerale da cui risultino la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un valido documento di identità dei rappresentanti legali;
 - In caso di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
 - la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria;
 - la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico, catastale ed urbanistico dell'immobile.
- **L'offerta, inoltre, dovrà contenere:**
 - **numero** della **procedura esecutiva**, del **lotto**, dati identificativi del bene per cui l'offerta è presentata
 - l'indicazione del **prezzo** offerto (che a pena di inammissibilità non può essere inferiore al prezzo base ridotto di ¼)

- l'indicazione del **tempo** di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà essere **superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione, termine** non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali, (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti,
- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, **a pena di inammissibilità, un assegno circolare** non trasferibile intestato a "*Procedura esecutiva 271/15 R.G.E.*" di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché un **assegno circolare** non trasferibile, parimenti intestato come il precedente, di importo pari al **10%** del prezzo offerto, per le **spese**. Sono esclusi gli assegni o vaglia emessi da Poste Italiane
- L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperienza di vendita sopra indicato.

B) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ TELEMATICA

- Le offerte di acquisto anche al fine della partecipazione alla gara devono essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, con modalità telematica**
- L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.
- Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "*Offerta Telematica*" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.
- Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la loro presentazione. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. **LE OFFERTE PRESENTATE SONO IRREVOCABILI.**
- Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato. Si suggerisce precauzionalmente un termine non inferiore a 5 giorni.
- Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta sono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
- Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- Nell'offerta devono essere indicati:
 - **se persona fisica** – cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale in caso sia coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in regime di comunione legale a cui va allegata copia di un valido documento di identità e del tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
 - In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - Se l'offerta viene presentata **in nome e per conto di un minore** dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - **se persona giuridica** – dati identificativi, inclusa partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata una recente visura camerale da cui risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di valido documento di identità del o dei rappresentanti legali.;
 - In caso di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
 - la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria;
 - la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato, di fatto, giuridico, catastale ed urbanistico dell'immobile.
- **L'offerta, inoltre, dovrà contenere:**
 - **numero** della **procedura esecutiva**, del **lotto**, dati identificativi del bene per cui l'offerta è presentata

- l'indicazione del **prezzo** offerto (che a pena di inammissibilità non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di ¼)
- l'indicazione del **tempo** di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà essere **superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione, termine** non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali, (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali.
- L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore di cui deve essere trasferito il bene, deve riportare l'indicazione di quote e diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza esso verrà trasferito in quota uguali per ciascun offerente.
- Dovrà essere versata, a titolo di **spese e cauzione** a garanzia dell'offerta, una somma non inferiore al **30% del prezzo offerto** mediante **bonifico bancario**, con causale "*versamento cauzione e spese*", da eseguirsi sul c/c sotto indicato **almeno 3 giorni lavorativi prima del termine** ultimo per la presentazione delle offerte. Nel medesimo bonifico deve essere aggiunta anche la somma relativa al **bollo** dovuto per legge (attualmente di **€ 16,00**). Il mancato accredito sul c/c indicato è causa di nullità dell'offerta e ad esclusivo carico dell'offerente. il costo del bonifico è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del suo costo unitamente all'imposta di bollo.
- **Copia della contabile del versamento deve essere allegata, a pena di esclusione, alla busta telematica contenente l'offerta.**
- Il bonifico bancario andrà effettuato sul c/c della procedura (i cui dati sono di seguito riportati: Banca MPS - *Procedura Esecutiva 271/15 RGE* - **IBAN: IT20E0103013400000001824758**
- Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. LE OFFERTE PRESENTATE SONO IRREVOCABILI.
- Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato. Si suggerisce precauzionalmente un termine non inferiore a 5 giorni.
- **ASSISTENZA: Per ricevere assistenza** l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo **garaimmobiliare@astalegale.net**, oppure contattare il call-center al **numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.**

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- L'apertura delle buste avverrà il giorno **24 settembre 2024 a partire dalle ore 15:00** presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Via Batà n. 21
- Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stessi si svolgono, le generalità di tutti gli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.
- Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
- Le buste presentate in modalità cartacea saranno aperte dal delegato, riportate a sua cura nel portale e rese visibili ai partecipanti alle operazioni di vendita in modalità telematica. Le buste presentate in modalità telematica saranno aperte dal delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi a lui.
- In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita ed alla dichiarazione di inefficacia o inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.
- **Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita** recandosi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, in Macerata, Via Batà 21.
- **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità** (online), 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 di black-out e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.
- In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.
- Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, ove il delegato per qualsiasi motivo non sia in grado di procedere all'esame delle offerte lo comunicherà, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti e agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.
- In sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 cpc
- In caso di presentazione di un'offerta unica pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.
- Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**
- In caso di più offerte valide, si procederà alla gara partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta
- La gara si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).
- Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di due (2) minuti (offerte minime in aumento di € 1.000,00). Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite dal delegato ai partecipanti.
- 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 del bene. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.
- Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.
- Qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.
- Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, cauzioni prestate, delle forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di uguali condizioni l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato (con modalità telematica ed in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore) o depositato (con modalità cartacea) l'offerta per primo. Ove sorgano questioni, il delegato riferirà al Giudice che, se del caso, provvederà a convocare le parti innanzi a sé.
- **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
- Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già versato per le spese del trasferimento, ove esso possa in concreto risultare insufficiente, nella misura che il delegato si riserva di indicare, con l'avvertimento che l'eventuale eccedenza sarà restituita dopo la liquidazione del G.E. e che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo.
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata sarà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza tra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato.
- La restituzione delle cauzioni e dei fondi spese agli offerenti che non siano risultati aggiudicatari da parte del Delegato sarà effettuata: per gli offerenti con modalità cartacea mediante restituzione degli assegni; per gli offerenti con modalità telematica mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari, sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica.
- Si precisa che il deposito cauzionale è improduttivo di interessi.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese per la cancellazione delle ipoteche e altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario e saranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione. Le cancellazioni potranno essere effettuate dal delegato, previo conferimento di apposito incarico e approvazione del preventivo di spesa, con costi a carico dell'aggiudicatario
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario senza possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. In caso di variazione di imposizione, per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, l'aggiudicatario è obbligato a corrispondere le somme per oneri tributari in misura e modalità che saranno vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità per la procedura.
- L'acquirente di immobile parte di condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (art. 63 disp. att. c.c.)
- La proprietà del bene ed i conseguenti oneri sono a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, se l'immobile si trova nelle condizioni di cui alla L. n. 47/85, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dal Tribunale.
- Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569 e ss. c.p.c. saranno effettuate dal delegato presso il proprio studio in Macerata, Via Batà 21. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

IN CASO DI MUTUO FONDIARIO

Ai sensi dell'art. 41 co. 5 del DLgs. 385/93 qualora tra i creditori ci sia un istituto di credito fondiario, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese e ne dia comunicazione e prova al sottoscritto; l'aggiudicatario definitivo, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà comunque, ai sensi dell'art. 41 co 4 DLgs. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo d'aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale accessori e spese dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto e comunque versando il restante 15% al sottoscritto professionista delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario azionato.

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

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sui siti www.tribunale.macerata.giustizia.it; www.astalegale.net, sul portale del Ministero Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da astalegale.net (unitamente ad ordinanza di delega de G.E. e perizia). Tra il compimento delle forme di pubblicità telematica e il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni.

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

VISITA DELL'IMMOBILE – CUSTODE GIUDIZIARIO

L'immobile può essere visionato previo accordo col custode **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE**, via Cassolo 35 Monsano (AN); tel. 0731.605180; istitutovenditegiudiziariemarche@pec.it; info@ivgmarche.it.

La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di **liberazione**, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di 30 giorni dal detto versamento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, co. 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

Macerata, lì 12 marzo 2024

Il delegato alla vendita
Avv. Andrea Giuliodori