

# ***Studio Legale Avv. Enrico Alessandrini***

Via Biagetti, 1 – 62017 Porto Recanati (MC)  
avv.alessandrinenrico@gmail.com – pec: avvenricoalessandrini@puntopec.it  
Mob: 340/7952301 - Tel: 071/970844 - Fax: 071/978489

---

## **TRIBUNALE DI MACERATA**

### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 28/2022 R.G.E.**

#### **AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Enrico Alessandrini, con studio a Porto Recanati (MC) in Via Biagetti n. 1

#### **VISTE**

le ordinanze del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata del 16/11/2023 e 10/04/2024 con le quali è stata disposta la vendita dei beni pignorati della procedura esecutiva immobiliare in oggetto e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni

#### **AVVISA**

che il giorno **22/10/2024** alle ore **11:00** si procederà, presso lo studio del sottoscritto delegato sito a Porto Recanati (MC) in Via Biagetti n. 1, alla vendita senza incanto, come di seguito descritto del lotto sotto indicato ed analiticamente descritto nell'elaborato peritale del 22/06/2023 redatto dall'esperto incaricato geom. Francesca Sancricca al quale si fa espresso rinvio.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

##### **LOTTO 1**

Diritti di piena proprietà (1/1) appartamento sito a Recanati in Viale Giovanni Amendola 1, della superficie commerciale di 83,70 mq. L'unità immobiliare è ubicata all'interno di un edificio residenziale plurifamiliare, la costruzione dell'edificio risale all'anno 1977, si sviluppa su quattro livelli fuori terra. L'accesso al piano è dato da una scala esterna comune con un unico ascensore che collega il p.t. fino al 4° piano. Esternamente l'edificio si presenta prevalentemente con finiture sulle pareti con rivestimento di mattoncini a facciavista, gli infissi esterni sono in legno con serrandine in pvc.

Appartamento ubicato al piano primo con ingresso unico su ballatoio condominiale, si affaccia esternamente su due lati, nord-sud. Internamente l'unità si presenta completa di tutte le finiture, risalenti prevalentemente all'epoca di costruzione, dall'ingresso si accede direttamente al soggiorno, comunicante con la una cucina, un balcone laterale, una camera singola con balcone, dal disimpegno si accede alla camera principale e ad un bagno di servizio con tutti i sanitari, doccia e lavatrice. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, nella camera matrimoniale le pareti sono completamente ammuffite, dovuto presumibilmente dall'inefficienza termica della parete esterna posta a nord; la pavimentazione interna è costituita da piastrelle in monocottura, nelle due camere la pavimentazione è in legno disposta a spina di pesce, i rivestimenti dei bagni sono in ceramica; gli infissi esterni sono

costituiti da finestre in legno con vetro singolo ed oscuranti con serrandina in pvc; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato tinta noce, il portoncino d'ingresso in legno di tipo non blindato è con singola apertura; gli impianti esistenti funzionanti sono elettrico, ed idrico-sanitario, l'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, non è funzionante in quanto è stata rimossa la caldaia murale a metano, l'acqua sanitaria viene riscaldata mediante una boiler elettrico posto nel vano cucina.

Identificazione catastale: foglio 27, particella 148, sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Viale Giovanni Amendola n. 1 Scala A, piano: T-1-4.

L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 73, intestata a \*\*\*\*\*, per lavori di EDIFICIO PER "CASA ALBERGO", presentata il 11/12/1976, rilasciata il 28/06/1977, agibilità del 23/03/1982 con il n. 11/82 di protocollo.

CONC. IN SANATORIA PER CONDONO EDILIZIO N. 1160, intestata a \*\*\*\*\*, per lavori di MOD. PROSPETTI E PLAN. SENZA AUMENTI DI VOLUME RIF. ALLA CONC. EDIL. N.73/1977, presentata il 03/11/1986, rilasciata il 17/03/1995

Conformità Edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura con infisso dei due terrazzi verso la parete esterna. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Alla data del sopralluogo dell'esperto incaricato l'immobile risultava occupato.

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica redatta dall'esperto incaricato geom. Francesco Sancricca allegata al presente avviso. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

### MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

**Prezzo base:** € 56.900,00.

**Offerta minima:** € 42.675,00 pari al 75% del prezzo base.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00 (mille).

Le offerte di acquisto sono irrevocabili e dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti attraverso la modalità telematica o attraverso la modalità "cartacea" come di seguito descritto. La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti e costituisce integrale accettazione delle condizioni di vendita.

Tutte le attività di cui agli artt. 569 e ss. saranno effettuate presso lo studio del sottoscritto delegato che potrà fornire ai potenziali offerenti ogni informazione in merito alla presente procedura.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

#### **1. MODALITA' TRADIZIONALE**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, entro e non oltre le ore 11:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara presso lo studio del professionista delegato Avv. Enrico Alessandrini sito a Porto Recanati (MC) in Via Biagetti n. 1 (previo appuntamento telefonico al n. 340 7952301 o via email avv.alessandrinienrico@gmail.com). All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione; provvederà il ricevente ad apporre le indicazioni di cui all'art. 571, comma 4°.

L'offerta, che dovrà essere presentata in bollo, dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e residenza, recapito telefonico); l'indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (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.); l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Macerata ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- Il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto e 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 a un quarto;
- il termine di versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari e spese della procedura, che non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato dell'immobile.
- qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica, la fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

All'offerta dovranno essere allegati a pena di inammissibilità:

- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Es. 28/2022 Trib. MC – delegato Avv. Alessandrini" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Es. 28/2022 Trib. MC – delegato Avv. Alessandrini" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese;

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo avvocato munito di procura speciale; gli avvocati possono fare offerte anche per persona da nominare. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

## 2. MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte di acquisto dovranno presentate entro e non oltre le ore 11:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara.

I soggetti interessati a presentare offerta telematica, devono procedere tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.astetelematiche.it**.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". In particolare, il soggetto interessato deve essere in possesso di una casella di posta elettronica certificata conforme a quanto previsto dall'art. 13 del DM n° 32 del 26 febbraio 2015 ovvero, in alternativa, essere in possesso di un dispositivo di firma digitale utile alla sottoscrizione dell'offerta prima dell'invio a mezzo posta elettronica certificata. Per partecipare all'asta è necessario inviare la propria offerta entro il termine di presentazione delle offerte indicato nella scheda di dettaglio del bene. L'offerta deve essere redatta necessariamente mediante il modulo web ministeriale denominato "Offerta Telematica". Le credenziali di accesso alla piattaforma saranno inviate automaticamente alla PEC del presentatore che è stato indicato sul modulo web di presentazione delle offerte. L'invio avviene dalle 3 alle 2 ore prima dell'inizio delle operazioni di vendita e comunque entro 30 minuti dall'inizio dell'orario stabilito dell'apertura delle offerte. La PEC ricevuta contiene, oltre alle credenziali, anche il link da utilizzare per l'accesso diretto all'aula virtuale della vendita.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) oppure contattare il call-center al n. 0586.20141 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta che sarà acquisita definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

L'offerta deve contenere:

1. Offerta d'asta corredata dell'assolvimento dell'imposta di bollo;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione (V. paragrafo successivo);
3. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le

- persone fisiche e del codice fiscale;
4. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante e copia del relativo documento di riconoscimento.
  5. 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 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 deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
  6. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nellabusta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
  7. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, di un ¼ del prezzo base;
  8. Il termine di pagamento del saldo prezzo e delle spese che non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione;
  9. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato dell'immobile.

#### Versamento della cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto veramente di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al **30% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Alessandrini E. DEL. V. S. IMM. 28/22" alle seguenti coordinate bancarie IT 66 S 0849 1134 00000 1200 00439 e dovrà essere stato effettuato **almeno tre giorni prima del termine ultimo di presentazione delle offerte**. Il bonifico dovrà contenere quale causale "versamento cauzione e spese proc. 28/2022 R.G. Trib. MC". Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. In caso di mancata aggiudicazione la cauzione sarà restituita a mezzo bonifico bancario il cui costo sarà a carico dell'offerente.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto incaricato, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o 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 o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- b) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura del professionista delegato, fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura.
- c) **Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli e di qualsiasi gravame.**

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

**Nel caso sia pervenuta un'unica offerta** per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente. Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile 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 ai sensi dell'articolo 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 pluralità di offerte** valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta (rilanci) non potranno essere inferiori a € 1.000,00 (mille/00).**

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito

www.astetelematiche.it.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. **Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (due) minuti.** 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 il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

In caso di vendita, il residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato nel **termine di giorni 90** dalla udienza di aggiudicazione provvisoria sul conto corrente le cui coordinate verranno comunicate in seguito. Contestualmente al saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento delle spese del trasferimento con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo.

In caso di credito fondiario, ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93, **ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore espropriato**, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D.lgs. 385/93, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo, potrà versare direttamente al creditore fondiario nei 30 giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il residuo 15% alla procedura.

Il mancato versamento del saldo prezzo 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

condominali, ove presenti, è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle disposizioni di attuazione del codice civile.

L'aggiudicatario dovrà effettuare contestualmente al saldo del prezzo il versamento delle spese del trasferimento con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori (o inferiori) a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti o a richiedere le ulteriori somme necessarie.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 6-6-2001 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 dalla autorità giudiziaria.

Si rede noto che l'aggiudicatario, ove richiesto, potrà usufruire della concessione di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso qualunque istituto bancario riconosciuto dall'ABI.

Ai sensi del D.M. n. 37 22/01/2008 e d.lgs. n. 192/05 e ss. mm. l'aggiudicatario esonera sin d'ora la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica ove non disponibile, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

#### **PUBBLICITA' E VISITE**

La custodia dell'immobile è affidata alla **dott.ssa Barbara Vecchi**, con studio a Montecassiano (MC) in Via Cingolani n. 3 (tel. 3398382196 – e-mail vecchi.barbara@gmail.com) alla quale gli interessati potranno rivolgersi per le visite.

Il presente avviso sarà pubblicato:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche.
- sulla rivista "Newspaper Aste" edita da astalegale.net
- sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

Macerata – Porto Recanati, 24/05/2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Enrico Alessandrini

