

TRIBUNALE DI MACERATA

SETTIMO AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA

MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto avv. Francesco Iacopini, con studio in Macerata, Via Batà n° 21 (Tel. 0733.264894; Fax 0733.522223; mail avv.iacopini@tiscali.it; pec : avvfrancescoiacopini@cnfpec.it)

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata in data 30.09.2021 dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata, nella procedura esecutiva immobiliare n. 141/2018 R.G.E.I. promossa da UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. +1 con la quale il medesimo Giudice ha disposto la vendita dei beni sottodescritti ed ha delegato il sottoscritto avvocato alle operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la legge 80/2005 e successive modifiche

COMUNICA

che il giorno 2 OTTOBRE 2024 alle ore 10.00 presso il proprio studio in Macerata, Via Batà 21, 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 in base al decreto Min. Giust. 26.02.15 n. 32. In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte di acquisto sui beni sottoelencati

BENI SOTTOPOSTI A VENDITA

LOTTO 1

diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento a MACERATA Borgo Sforzacosta 14, frazione Sforzacosta, della superficie commerciale di 221,10 mq. Si tratta di un grande appartamento in edificio isolato bifamiliare in buone condizioni di manutenzione, composto da due ingressi, ampio soggiorno con cucina in open space con caminetto centrale, due bagni di cui uno disimpegnato sul soggiorno, studio e corridoio che disimpegna su due camere ed un'ulteriore soggiorno, collegato direttamente alla taverna al piano seminterrato. L'immobile si presenta con buone finiture ed infissi in legno con vetro doppio. Il lotto in questione consta anche di un'ampia corte, cantina, soffitta e due piccole costruzioni adibite a lavanderia e pollaio, tutti comuni con l'altro appartamento posto al piano primo. L'abitazione presenta intonaci, rivestimenti e pavimenti di buona fattura. L'unità presenta anche un balcone che affaccia sulla corte comune di mq 20,77, esclusivo. Sono presenti radiatori in alluminio e caldaia oltre agli allacci idrico, telecomunicazioni e del gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1,T,2, ed ha un'altezza interna di 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 126 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 231 mq, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: BORGO SFORZACOSTA, 14, piano: S1-1-2.

Descrizione dettagliata

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 1980.

- ♦ cantina, composto da Locali di sgombero seminterrati e garage, sviluppa una superficie commerciale di 43,39 Mq, identificato con il numero 01. La cantina, composta da vari locali è attribuita catastalmente al 50% al sub. 3 ed al 50% al sub. 4;
- ♦ mansarda, composto da Vari locali indivisi e da un piccolo bagno posto all'arrivo delle scale di accesso, sviluppa una superficie commerciale di 61,10 Mq, identificato con il numero 02. In realtà si tratta di una soffitta, con potenzialità di mansarda. L'accessorio è catastalmente attribuito per il 50% al sub. 3 e per il restante 50 % al sub. 4;
- ♦ ricovero animali, composto da piccola costruzione adibita originariamente a pollaio, sviluppa una superficie commerciale di 2,66 Mq, identificato con il numero 03. L'immobile è inserito nelle visure catastali come facente parte dei entrambi i subalterni relativi alle due unità immobiliari, nella valutazione quest'ultimo è stato considerato al 50% con il sub. 3 ed al 50% con il sub. 4.
- ♦ altro fabbricato, composto da Piccola costruzione separata dal corpo principale ed adibito a lavanderia, sviluppa una superficie commerciale di 1,92 Mq, identificato con il numero 04. L'immobile è inserito nelle visure catastali come facente parte dei entrambi i subalterni relativi alle due unità immobiliari, nella valutazione quest'ultimo è stato considerato al 50% con il sub. 3 ed al 50% con il sub. 4.
- ♦ altro terreno, composto da corte comune a tutti i sub. B.C. N.C., sviluppa una superficie commerciale di 220,36 Mq, identificato con il numero 05. La corte è Comune a tutti i subalterni, pertanto la sua superficie totale è stata presa al 50% per il sub. 3 e per il 50% per il sub. 4, il suo valore è stato poi individuato nel 50% del valore dell'immobile.

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

- ♦ **ipoteca giudiziale** del 16/10/2008 (REP.1311/2008, registrata il 16/10/2008 a Macerata) iscritta il 20/10/2008 a Macerata ai nn. R.G. 16003 R.P. 3920, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: 140.000,00. - Importo capitale: 104.751,98.
- ♦ **ipoteca giudiziale** del 21/10/2008 (REP.1333/2008, registrata il 22/10/2008 a Macerata) iscritta il 22/10/2008 a Macerata ai nn. R.G. 16279; R.P. 3943, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: 600.000. - Importo capitale: 480.705,79.
- ♦ **ipoteca giudiziale** del 14/02/2009 (REP. 216, registrata il 17/02/2009 a Macerata), iscritta il 17/02/2009 a Macerata ai nn. R.G. 2548; R.P. 468, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: 300.000. - Importo capitale: 295.504,25.
- ♦ **Pignoramento** del 14/07/2018 (REP. 753 registrato il 14/07/2018 a Macerata) trascritto il 20/08/2018 a Macerata ai nn.R.G. 9721; R.P. 7294, a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE
- ♦ **Pignoramento** del 09/07/2019 (REP.1848/2019 registrata il 09/07/2019 a Macerata) trascritto il 30/07/2019 a Macerata ai nn. R.G. 10008; R.P. 7504, a favore di PURPLE SPV S.R.L. .

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

**Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

**Pratiche edilizie:**

- CONCESSIONE IN SANATORIA **N. 272/2006** per lavori di REALIZZAZIONE DI DUE ACCESSORI A SERVIZIO DI UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 30/08/2006 con il n. POS. 2745 ISTR 2605 MOD. 96116611/A1 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Immobile di civile abitazione in Borgo Sforzacosta. La pratica originale è stata integrata il 25/08/2006.
- CONCESSIONE IN SANATORIA **N. 273/2006** per lavori di MODIFICHE PROSPETTICHE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 30/08/2006 con il n. POS. 2745 ISTR. 2605 MOD. 96116611/C1 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a La pratica originale è stata integrata il 25/08/2006.

**Situazione urbanistica:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 031 del 08/04/2019, l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE di Ristrutturazione e completamento, Art. 17. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17: Tale Zonizzazione riguarda i nuclei edilizi costituitisi in varie epoche ed in particolare quelli lungo gli assi viari e gli incroci tradizionali delle Frazioni di Sforzacosta, Piediripa e Villa Potenza. Tali nuclei, che si sono sviluppati attraverso aggiunte, ampliamenti e trasformazioni, comprendono sia aree edificate che aree parzialmente libere e si trovano in situazione di estrema irrazionalità e non rispondenti a civili livelli insediativi. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente:- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia interna alla unità edilizia con conservazione dei prospetti sino alla approvazione dello strumento urbanistico preventivo. L'attuazione del PIANO per intervento urbanistico preventivo (Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata) consente la trasformazione e/o sostituzione e rinnovo del Patrimonio esistente (in ogni caso non potrà essere superata la volumetria complessiva esistente eccezion fatta per quanto stabilito all'ultimo comma del presente articolo) e la integrazione del tessuto edilizio con nuove costruzioni ed è regolata dai seguenti indici: Jf- Indice Densità Fondiaria: 5 mc/mq H- Altezza Massima: 12 ml Df, Dm, Ds,- Distacchi tra fabbricati, strade e dai confini in base alle previsioni del P.R. Sp- Dotazione Standards: fatta salva la facoltà di cui al punto 2 dell'art. 4 del D.M. 2/4/68 N. 1444 va comunque garantita la dotazione minima di 2,5mq/100 mc per spazi a parcheggio pubblico. I Piani di recupero limitati a singoli immobili sono ammessi solo per interventi di adeguamento igienico e funzionale, comprendendo in essi limitati aumenti volumetrici dovuti ad adeguamenti delle altezze interne dei vani che, già adibiti ad abitazione al momento dell'approvazione delle presenti norme, abbiano un'altezza inferiore alle minime abitabili stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale.

**Giudizi di conformità:**

Si precisa che le difformità indicate, sono state desunte dall'analisi degli atti reperiti presso gli uffici comunali, per la verità molto esigui, data la perdita di moltissimi fascicoli nel rogo dell'archivio. La confutazione di quanto dedotto, almeno a livello edilizio, può essere fatta con l'esibizione di copie conformi di atti attualmente irreperibili ufficialmente.

**Conformità edilizia:**

Sono state rilevate le seguenti **difformità**: Dalle poche informazioni reperite presso gli uffici comunali, a causa della perdita degli atti relativi all'immobile nel rogo dell'archivio comunale (del cespite in esame è rimasta soltanto una pratica di condono edilizio del 1986), si evince che sono state effettuate modifiche interne all'abitazione e realizzato un piccolo locale ripostiglio, interrato, senza titolo abilitativo. Queste ultime, indicate nell'allegato, non sono

presenti neanche nelle planimetrie catastali. Ciò lascia credere che siano state effettuate successivamente alla regolarizzazione effettuata con il condono edilizio. Inoltre, dalla visione dei prospetti allegati al condono edilizio, si evidenzia un aumento di volumetria derivante dalla chiusura della scala esterna che conduce alla taverna (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.).

**Le difformità sono regolarizzabili** mediante: Pratica edilizie in sanatoria, con pagamento degli oneri e della sanzione amministrativa, corrispondenti. **L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia: €1.500,00
- sanzioni ed oneri : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

**Conformità catastale:** L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione: adeguamento planimetrie catastali: €500,00

**Conformità Urbanistica:** nessuna difformità

**Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Certificazione APE N. Macerata # 2020-18586/E783/urb/13/126/3/ # registrata in data 18/08/2020

Classe energetica **D** [138.54 KWh/mq./anno]

**PREZZO BASE D'ASTA : € 102.485,25 (centoduemilaquattrocentoottantacinque/25).**

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei lotti sono state assunte dalla **perizia tecnica** redatta dall'**Arch. Massimo Belelli** (tel. 0712116015 - email: archimassimo@alice.it, PEC: massimo.belelli@archiworldpec.it) del 29.08.2020 che si richiama espressamente e che può essere consultata sui siti internet indicati alla fine del presente avviso.

#### LOTTO 2

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** su **appartamento a MACERATA** Borgo Sforzacosta 14, frazione Sforzacosta, della superficie commerciale di 220,96 mq. Si tratta di un **grande appartamento** in edificio isolato bifamigliare in buone condizioni di manutenzione, composto da ingresso, disimpegno servente tinello ampio soggiorno, cucina tre camere, un bagno, un ripostiglio ed uno studio. Presenta anche quattro ampi balconi con fioriere e parapetto in cemento che sviluppano una superficie lorda di 34,54 mq. L'immobile si presenta con buone finiture ed infissi in legno con vetro singolo. Il lotto in questione, consta anche di un'ampia corte, cantina, soffitta e due piccole costruzioni adibite a lavanderia e pollaio, tutti comuni con l'altro appartamento posto al piano terra. L'abitazione presenta intonaci, rivestimenti e pavimenti di buona fattura. Sono presenti radiatori in alluminio e caldaia oltre agli allacci idrico, telecomunicazioni e del gas. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1,1,2, ha un'altezza interna di 3.00.

**Identificazione catastale:**

**foglio 113 particella 126 sub. 4** (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 197 mq, rendita 926,62 Euro, indirizzo catastale: Borgo Sforzacosta, 14, piano: Primo.

**Descrizione dettagliata**

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 1980.

- ♦ **cantina** , composto da Locali di sgombero seminterrati e garage, sviluppa una superficie commerciale di 43,39 Mq, identificato con il numero 01. La cantina, composta da vari locali è attribuita catastalmente al 50% al sub. 3 ed al 50% al sub. 4;
- ♦ **mansarda** , composto da Vari locali indivisi e da un piccolo bagno posto all'arrivo delle scale di accesso, sviluppa una superficie commerciale di 61,10 Mq, identificato con il numero 02. In realtà si tratta di una soffitta, con potenzialità di mansarda. L'accessorio è catastalmente attribuito per il 50% al sub. 3 e per il restante 50 % al sub. 4;
- ♦ **ricovero animali** , composto da piccola costruzione adibita originariamente a pollaio, sviluppa una superficie commerciale di 2,66 Mq, identificato con il numero 03. L'immobile è inserito nelle visure catastali come facente parte dei entrambi i subalterni relativi alle due unità immobiliari, nella valutazione quest'ultimo è stato considerato al 50% con il sub. 3 ed al 50% con il sub. 4.
- ♦ **altro fabbricato** , composto da Piccola costruzione separata dal corpo principale ed adibito a lavanderia, sviluppa una superficie commerciale di 1,92 Mq, identificato con il numero 04. L'immobile è inserito nelle visure catastali come facente parte dei entrambi i subalterni relativi alle due unità immobiliari, nella

valutazione quest'ultimo è stato considerato al 50% con il sub. 3 ed al 50% con il sub. 4.

- ♦ **altro terreno**, composto da corte comune a tutti i sub. B.C. N.C., sviluppa una superficie commerciale di 220,36 Mq, identificato con il numero 05. La corte è Comune a tutti i subalterni, pertanto la sua superficie totale è stata presa al 50% per il sub. 3 e per il 50% per il sub. 4, il suo valore è stato poi individuato nel 50% del valore dell'immobile.

#### **Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

- ♦ **ipoteca giudiziale** del 16/10/2008 (REP.1311/2008, registrata il 16/10/2008 a Macerata) iscritta il 20/10/2008 a Macerata ai nn. R.G. 16003 R.P. 3920, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: 140.000,00. - Importo capitale: 104.751,98.
- ♦ **ipoteca giudiziale** del 21/10/2008 (REP.1333/2008, registrata il 22/10/2008 a Macerata) iscritta il 22/10/2008 a Macerata ai nn. R.G. 16279; R.P. 3943, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: 600.000. - Importo capitale: 480.705,79.
- ♦ **ipoteca giudiziale** del 14/02/2009 (REP. 216, registrata il 17/02/2009 a Macerata), iscritta il 17/02/2009 a Macerata ai nn. R.G. 2548; R.P. 468, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: 300.000. - Importo capitale: 295.504,25.
- ♦ **Pignoramento** del 14/07/2018 (REP. 753 registrato il 14/07/2018 a Macerata) trascritto il 20/08/2018 a Macerata ai nn.R.G. 9721; R.P. 7294, a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE
- ♦ **Pignoramento** del 09/07/2019 (REP.1848/2019 registrata il 09/07/2019 a Macerata) trascritto il 30/07/2019 a Macerata ai nn. R.G. 10008; R.P. 7504, a favore di PURPLE SPV S.R.L. .

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da un familiare del debitore.

#### **Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

##### **Pratiche edilizie:**

- CONCESSIONE IN SANATORIA N. **272/2006** per lavori di REALIZZAZIONE DI DUE ACCESSORI A SERVIZIO DI UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 30/08/2006 con il n. POS. 2745 ISTR 2605 MOD. 96116611/A1 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Immobile di civile abitazione in Borgo Sforzacosta. La pratica originale è stata integrata il 25/08/2006.
- CONCESSIONE IN SANATORIA N. **273/2006** per lavori di MODIFICHE PROSPETTICHE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 30/08/2006 con il n.POS. 2745 ISTR. 2605 MOD. 96116611/C1 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a La pratica originale è stata integrata il 25/08/2006.

##### **Situazione urbanistica:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 031 del 08/04/2019, l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE di Ristrutturazione e completamento, Art. 17. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17: Tale Zonizzazione riguarda i nuclei edilizi costituitisi in varie epoche ed in particolare quelli lungo gli assi viari e gli incroci tradizionali delle Frazioni di Sforzacosta, Piediripa e Villa Potenza. Tali nuclei, che si sono sviluppati attraverso aggiunte, ampliamenti e trasformazioni, comprendono sia aree edificate che aree parzialmente libere e si trovano in situazione di estrema irrazionalità e non rispondenti a civili livelli insediativi. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero .L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente:- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia interna alla unità edilizia con conservazione dei prospetti sino alla approvazione dello strumento urbanistico preventivo. L'attuazione del PIANO per intervento urbanistico preventivo (Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata) consente la trasformazione e/o sostituzione e rinnovo del Patrimonio esistente (in ogni caso non potrà essere superata la volumetria complessiva esistente eccezion fatta per quanto stabilito all'ultimo comma del presente articolo) e la integrazione del tessuto edilizio con nuove costruzioni ed è regolata dai seguenti indici: Jf- Indice Densità Fondiaria: 5 mc/mq H- Altezza Massima: 12 ml Df, Dm, Ds,- Distacchi tra fabbricati, strade e dai confini in base alle previsioni del P.R. Sp- Dotazione Standards: fatta salva la facoltà di cui al punto 2 dell'art. 4 del D.M. 2/4/68 N. 1444 va comunque garantita la dotazione minima di 2,5mq/100 mc per spazi a parcheggio pubblico. I Piani di recupero limitati a singoli immobili sono ammessi solo per interventi di adeguamento igienico e funzionale, comprendendo in essi limitati aumenti volumetrici dovuti ad adeguamenti delle altezze interne dei vani che, già adibiti ad abitazione al momento dell'approvazione delle presenti norme, abbiano un'altezza inferiore alle minime abitabili stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale.

##### **Giudizi di conformità:**

Si precisa che le difformità indicate, sono state desunte dall'analisi degli atti reperiti presso gli uffici comunali, per la verità molto esigui, data la perdita di moltissimi fascicoli nel rogo dell'archivio. La confutazione di quanto dedotto,

almeno a livello edilizio, può essere fatta con l'esibizione di copie conformi di atti attualmente irreperibili ufficialmente.

#### **Conformità edilizia:**

Sono state rilevate le seguenti **differenze**: Dalle poche informazioni reperite presso gli uffici comunali, a causa della perdita degli atti relativi all'immobile nel rogo dell'archivio comunale (del cespite in esame è rimasta soltanto una pratica di condono edilizio del 1986), si evince che sono state effettuate modifiche interne all'abitazione e realizzato un piccolo locale ripostiglio, interrato, senza titolo abilitativo. Queste ultime, indicate nell'allegato, non sono presenti neanche nelle planimetrie catastali. Ciò lascia credere che siano state effettuate successivamente alla regolarizzazione effettuata con il condono edilizio. Inoltre, dalla visione dei prospetti allegati al condono edilizio, si evidenzia un aumento di volumetria derivante dalla chiusura della scala esterna che conduce alla taverna (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.).

**Le differenze sono regolarizzabili** mediante: Pratica edilizia in sanatoria, con pagamento degli oneri e della sanzione amministrativa, corrispondenti. **L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia: €1.500,00
- sanzioni ed oneri : € 516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

#### **Conformità catastale:**

Sono state rilevate le seguenti **differenze**: Le planimetrie catastali non corrispondono esattamente allo stato rilevato, infatti, nella realtà si è riscontrata la trasformazione di una camera in cabina armadio, attraverso la demolizione di una parete divisoria e la chiusura di una porta. Le differenze sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetrico presso il catasto. **L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione: adeguamento planimetrie catastali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

**Conformità Urbanistica:** nessuna differenza

**Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna differenza

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Certificazione APE N. Macerata: # 2020-18587/E783/urb/13/216/4/ # registrata in data 18/08/2020

Classe energetica **D** [157.71 KWh/mq./anno]

**PREZZO BASE D'ASTA : € 95.337,00 (novantacinquemilatrecentotrentasette/00).**

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei lotti sono state assunte dalla **perizia tecnica** redatta dall'**Arch. Massimo Belelli** (tel. 0712116015 - email: archimassimo@alice.it, PEC: massimo.belelli@archiworldpec.it) del 29.08.2020 che si richiama espressamente e che può essere consultata sui siti internet indicati alla fine del presente avviso.

### **LOTTO 3**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** su **cascina a MONTECASSIANO** località Santa Cristina Valle Cascia, frazione Valle Cascia di Montecassiano, della superficie commerciale di 2.429,38 mq. Si tratta di **un casale signorile di tipo rurale** con vari annessi ed ampia corte esterna. Il casale originale risale a prima del 1967, mentre il magazzino (granaio) e la stalla annessi sono stati realizzati negli anni '70. La struttura dell'abitazione è in muratura portante con solai in parte a voltine ed in parte in legno e pannelle; il granaio edificato successivamente ha struttura in muratura ma solai in latero cemento. L'immobile principale si compone di tre livelli fuori terra ed una cantina seminterrata, il corpo adiacente è, invece a due livelli. L'abitazione si compone di stalle, locali di deposito e garage, al piano terra, tutti con ingresso indipendente. Al piano primo si accede da una scala che immette in un disimpegno che serve due camere, l'unico bagno presente ed il grande salone, dove è presente un bel camino. Dal salone si possono raggiungere: la cucina, che immette a sua volta, in una camera, un'ulteriore camera e la scala di accesso che immette in soffitta, dalla cui partenza si accede ad un'ulteriore vano. Il piano secondo, "soffitta" ex granaio, si presenta come due ampie stanze separate dal vano scala e dai muri di spina della struttura muraria; gli accessi avvengono dal disimpegno di arrivo della seconda scala interna; il piano si presenta allo stato grezzo con porzioni di copertura da ristrutturare e mancanza di infissi. Il piano primo presenta pareti intonacate e pavimenti in parte in ceramica in parte in pianellato, gli infissi di tutta la struttura, ove presenti, sono in legno con vetro singolo; non è presente riscaldamento all'interno del grande camino. Le porte sono in legno, è presente energia elettrica ed acqua, non sono stati rilevati allacci a gas e telefono. Il granaio annesso, si presenta in continuità al piano terra, come prosecuzione della grande stalla, mentre al piano primo, si accede dall'esterno per mezzo di una rampa in muratura, utilizzata per il carico e scarico. La pavimentazione del piano

primo, privo di infissi, ma con aperture create con mattoni, è in cemento, il piano terra è pianellato. Accanto alla struttura principale, composta dall'abitazione e dal magazzino in aderenza, sono presenti due annessi colonici: un forno a legna, con struttura in muratura, completato da altri locali ad uso stalla ed un'ulteriore costruzione originariamente adibita a deposito o fienile. Sono presenti, inoltre due silos ed un'antica ghiacciaia. Rimangono tracce di una tettoia in metallo adibita a fienile, ormai completamente crollata. Gli immobili, ad esclusione dell'ampliamento recente, si presentano in precario stato di manutenzione anche se necessitano interventi urgenti di ristrutturazione, soprattutto gli annessi ed alcune porzioni del solaio di copertura e del piano secondo, che in alcune zone presenta piccoli crolli e cedimenti delle strutture lignee (sono stati apposti puntelli nelle zone più ammalorate).

Tutti gli immobili sono circondati dall'ampia corte, in parte recintata che sviluppa una superficie di mq 4.830. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1,T,1,2.

#### **Identificazione catastale:**

**folio 16 particella 113 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 339 mq, rendita 759,19 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SANTA CRISTINA SNC, piano: S1-T-1.

**folio 16 particella 113 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 360 mq, rendita 687,92 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SANTA CRISTINA SNC, piano: T,

**folio 16 particella 113 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 150 mq, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SANTA CRISTINA SNC, piano: T-1,

**folio 16 particella 113 sub. 1 B.C.N.C.** (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 0, indirizzo catastale: localita' Santa Cristina, fraz. Vallecascia, piano: TERRA, derivante da corte comune di mq 4240 bene comune non censibile.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1970.

#### **Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

- ◆ **ipoteca giudiziale** del 16/10/2008 (REP.1311/2008, registrata il 16/10/2008 a Macerata) iscritta il 20/10/2008 a Macerata ai nn. R.G. 16003 R.P. 3920, a favore di Banca delle Marche S.P.A derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: 140.000,00. - Importo capitale: 104.751,98.
- ◆ **ipoteca giudiziale** del 21/10/2008 (REP.1333/2008, registrata il 22/10/2008 a Macerata) iscritta il 22/10/2008 a Macerata ai nn. R.G. 16279; R.P. 3943, a favore di Banca delle Marche S.P.A., derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: 600.000. - Importo capitale: 480.705,79.
- ◆ **ipoteca giudiziale** del 14/02/2009 (REP. 216, registrata il 17/02/2009 a Macerata), iscritta il 17/02/2009 a Macerata ai nn. R.G. 2548; R.P. 468, a favore di Banca Popolare di Ancona S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: 300.000. - Importo capitale: 295.504,25.
- ◆ **Pignoramento** del 14/07/2018 (REP. 753 registrato il 14/07/2018 a Macerata) trascritto il 20/08/2018 a Macerata ai nn.R.G. 9721; R.P. 7294, a favore di Unione Banche Italiane.
- ◆ **Pignoramento** del 09/07/2019 (REP.1848/2019 registrata il 09/07/2019 a Macerata) trascritto il 30/07/2019 a Macerata ai nn. R.G. 10008; R.P. 7504, a favore di Purple Spv S.R.L. .

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella piena disponibilità di un terzo in forza di un contratto di comodato immobiliare stipulato con l'esecutato in data 13/07/2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 02/08/2019. L'occupante, reso edotto di non avere titolo per continuare ad occupare l'immobile, ha chiesto di poter mantenere la disponibilità dello stesso fino alla vendita, ed è stato autorizzato a detenere l'immobile provvedendo ad eseguire opere di ordinaria manutenzione.

#### **Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

##### **Pratiche edilizie:**

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 15950 per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL MANTO DI COPERTURA presentata il 25/10/2007 con il n. 6/15950 di protocollo. Trattandosi di D.I.A. non è richiesta l'agibilità. Questa è l'unica pratica edilizia riferita all'esecutato. La fine dei lavori è stata indicata nel giorno 11/03/2008.

##### **Situazione urbanistica:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA RURALE AGRICOLA - PIANE ALLUVIONALI. Norme tecniche di attuazione ed indici: CAPO IX, prescrizioni particolari di tutela e valorizzazione, ART. 42 salvaguardia del sistema idrico e geologico

##### **Giudizi di conformità:**

Nelle visure catastali l'indirizzo dell'immobile risulta Località Santa Cristina SNC, in realtà sul posto è stato rilevato il numero civico 20 in località Santa Cristina, (ex Palazzetto n.9) rilevato in un'ulteriore targa.

**Conformità edilizia:** l'immobile risulta conforme.

**Conformità catastale:** l'immobile risulta conforme.

**Conformità urbanistica:** l'immobile risulta conforme.

**Corrispondenza dati catastali/atto:**

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Certificazione APE N. Montecassiano: # 2020-18596/F454/urb/16/113/2/ # registrata in data 19/08/2020.

Classe energetica **D** [172.71 KWh/mq./anno]

**PREZZO BASE D'ASTA : € 196.779,37 (centonovantaseimilasettecentosettantanove/37).**

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei lotti sono state assunte dalla **perizia tecnica** redatta dall'**Arch. Massimo Belelli** (tel. 0712116015 - email: archimassimo@alice.it, PEC: massimo.belelli@archiworldpec.it) del 29.08.2020 che si richiama espressamente e che può essere consultata sui siti internet indicati alla fine del presente avviso.

\*\*\*\*\*

### **MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

E' 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 originale**. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ultimo 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 (art. 583 cpc).

- Le offerte 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 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) MODALITÀ DI 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 ricevente 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 verranno indicati da chi materialmente consegna la busta.

- Le offerte, **in bollo**, (reperibili anche nel sito internet **www.tribunale.macerata.giustizia.it**) dovranno contenere:

- il **nome e cognome dell'offerente**, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile (in caso di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la domanda, salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c.), fotocopia di un documento di identità valido, visura camerale in caso di società o impresa commerciale. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. 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, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'offerente dovrà altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza, queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria.

- il **numero della procedura esecutiva**, il numero del **lotto**, i dati identificativi del bene per cui l'offerta è presentata

- l'indicazione del **prezzo offerto** (che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$ , a pena d'inammissibilità dell'offerta) nonché il **termine di pagamento** del prezzo medesimo, degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non potrà essere superiore a giorni 90** dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione, o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni).

- l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti.

➤ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, 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 "**Espropriazione immobiliare n.141/2018 Trib. MC**", di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché un **assegno circolare** non trasferibile, con la medesima intestazione, 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'esperimento 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 presentazione dell'offerta d'asta.

• 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 rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

• 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 vanno allegate le copie fotostatiche 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** - i dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui vanno allegate una recente visura camerale dalla quale risulti 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 del o dei rappresentanti legali. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

➤ 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, 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 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 e urbanistico, dell'immobile anche sotto il profilo urbanistico e catastale.

• **L'offerta, inoltre, dovrà contenere:**

➤ l'indicazione del **prezzo** offerto (che a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto (1/4));

- l'indicazione della **procedura esecutiva**, del **giorno** della vendita e del **lotto** per il quale intende partecipare;
- l'indicazione del **tempo** di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà essere **superiore a novanta 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 vigenti.
- L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene 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 **euro 16,00**). Il mancato accredito sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Si precisa che 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 al costo dell'imposta di bollo, se prevista dal Tribunale.
- **La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata, a pena di esclusione, alla busta telematica contenente l'offerta.**
- Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura i cui dati sono di seguito riportati: **"Espropriazione immobiliare n.141/2018 Trib. MC" Banco di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano - CODICE IBAN: IT0900876513400000000403442.**
- 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 **2 OTTOBRE 2024 a partire dalle ore 10:00** presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Via Batà n. 21.
- Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere 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](http://www.spazioaste.it)** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
- Le buste presentate con la 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 la modalità telematica saranno aperte dal delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.
- 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** collegandosi, ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.immobiliare.spazioaste.it](http://www.immobiliare.spazioaste.it), 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, 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 offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **due (2) minuti** (offerte minime in aumento di € 1.000,00 - mille/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 il 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 ha 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 sorgessero 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 (**IBAN IT090087651340000000403442**).
- Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare e con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Sig. G.E., con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo.
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione 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 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 di cui ai lotti vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

- Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario e verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione. Le cancellazioni potranno essere effettuate dal delegato, previo conferimento di apposito incarico e approvazione del preventivo di spesa, con costi a carico dell'aggiudicatario
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.
- In caso di variazione di imposizione, per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso di vendita, è obbligo dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità alcuna per la procedura.
- Si precisa che l'acquirente di 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.)
- La proprietà del bene ed i conseguenti oneri sono a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.
- Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Macerata, Via Batà 21, giusta autorizzazione del G.E. del 14.07.2020.
- 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 del DLgs. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo d'aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale accessori e spese dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto e comunque versando il restante 15% al sottoscritto professionista delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario azionato. 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 sul portale del Ministero della Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it>, sui siti internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it) ; [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da asta legale.net (unitamente all'ordinanza di delega de G.E. e alla perizia) e tra il compimento della 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**

L'immobile di cui al lotto unico potrà essere visionato previo accordo con il **Custode Giudiziario Marche Servizi Giudiziari S.r.l.**, con sede in Macerata 62100 (MC), Via Roma 151 ( tel.0733.522205 - [info@msg.srl](mailto:info@msg.srl) - PEC: [marcheservizi Giudiziari@legalmail.it](mailto:marcheservizi Giudiziari@legalmail.it)).

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta formulata mediante il portale delle vendite pubbliche. La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Macerata, li 28.05.2024

*Avv. Francesco IACOPINI*  
