

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA**  
**MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto **avv. Fabrizio Iacopini**, con studio in Macerata, Via Batà n° 21, Tel 0733.522223; mail iacopinifabrizio@tiscali.it ; pec : avvfabrizioiacopini@puntopec.it

**VISTA**

l'ordinanza emessa il 26.05.2022 con cui il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata Dr. Jonata Tellarini nella procedura esecutiva immobiliare **n. 176/2020 R.G.E.I.** promossa da Unione di Banche Italiane Spa (a cui è **riunita la n. 197/2020** promossa da Fino 1 Securisation srl) ha disposto la vendita dei beni pignorati sottodescritti con delega del sottoscritto alle operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c., la legge 80/05 e ss.mm.ii.,

**COMUNICA**

che il **10 dicembre 2024 alle ore 10:00** presso il suo studio in Macerata, Via Batà 21, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, dell'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., del D.M. Giust. 26.2.15 n. 32. In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto sui seguenti beni le cui indicazioni di natura urbanistica e catastale sono assunte dalle perizie dell'ing. Laura Ronconi del 19.3.2022, 17.11.2022 e 05.07.2023, consultabili sui siti indicati in calce, che si richiamano espressamente.

§§§§§

**LOTTI POSTI IN VENDITA**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 1**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 25.313,00**

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 su **GARAGE** in Macerata, via Montalbano 39/B, superficie lorda 160 mq, sito a piano terra di fabbricato, censito al NCEU al **foglio 64, particella 10, sub 9**, cat. **C/6**, classe 3, consistenza 132 mq, superficie catastale 158 mq, rendita € 190,88. Utilizzato dai proprietari. Confini: nord, est corte; ovest capannone, sud sub 10, sopra sub 12.

Accessibile attraverso cancello metallico, pavimentato, presente impianto elettrico d'illuminazione. Rispetto alla planimetria sono presenti divisori in cartongesso, delimitanti stanza adibita a deposito, comunicante con scala comune fabbricato, in cui si trovano altri due piccoli locali in cartongesso e chiusi da porte REI, a protezione delle caldaie che servono gli appartamenti.

**Difformità rilevate:** planimetria catastale da aggiornare: oneri quantificabili in € 1.000,00

Sulla copertura del fabbricato risultano installati impianti fotovoltaici. Il CTU (relazione del 5.7.23) afferma quanto segue: "*le convenzioni stipulate con il GSE sono a nome del responsabile/proprietario degli impianti, non delle debitorici, pertanto non sono opponibili alla procedura; - un potenziale futuro acquirente di un appartamento incluso nelle procedure, potrà decidere se mantenere l'impianto e la rispettiva convenzione o richiederne la rimozione, prendendo in entrambi i casi accordi con il proprietario/responsabile degli impianti e titolare delle convenzioni con il GSE; - è tecnicamente possibile volturare le convenzioni al GSE nonché i contatori afferenti le singole unità immobiliari; - sulla soffitta, pertinenza dei tre appartamenti del fabbricato, resta il diritto di ogni proprietario di passare, per raggiungere gli impianti che resteranno sulla copertura dopo la vendita. Ciò va ad integrazione della risposta al quesito n° 10) delle CTU già espletate.*"

**PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.**

Certificato di abitabilità n. 1489 del 27.11.69, che riporta anche i titoli autorizzativi precedenti: autorizzazione a costruire n. 1773 prot. gen. n. 14685/28967 in data 19.02 e 10.06.1968; collaudo VV.FF. n. 174 del 14.6.69. Il CTU riporta estratto PRG con relative NN.TT.AA. estratti dal sito del Comune.

**VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

- **Ipoteca volontaria** iscritta il **06.05.2009** ai nn. **1469 RP - 7167 RG** a favore di Banca Marche spa, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Cerreto Alessandra di Corridonia (MC) del 05.05.2009, rep. 23591/7136. Importo € 800.000,00, capitale € 400.000,00. Annotazione trascritta il 23.02.2012 n. 429 RP 2564 RG (rettifica).
- **Ipoteca giudiziale** iscritta il **16.10.2012** ai nn. **1792 RP - 13204 RG** a favore di Banca Marche spa, derivante da decr. ing. Trib. Macerata 12.10.12 rep. 2022. Importo € 35.000,00, capitale € 29.487,28.
- **Ipoteca volontaria** iscritta il **16.10.2012** ai nn. **1796 RP - 13221 RG** a favore di Banca Popolare di Ancona spa derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Cerreto Alessandra di Corridonia (MC) del 15.10.2012, rep. 32821/13017. Importo € 118.064,00, capitale € 59.061,79.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta il **20.02.2013** ai nn. **266 RP - 2635 RG** a favore di Unicredit Spa derivante da decreto ing. Trib. Macerata del 14.02.13, rep. 329/13, importo € 40.000,00, capitale € 32.472,50.
- **pignoramento**, trascritto il **03.11.2020** ai nn. **9383 RP - 12684 RG**, a favore a favore di Unione di Banche Italiane Spa, derivante da atto Uff. Giudiziario Tribunale di Macerata rep. n. 1956 del 01.10.2020
- **pignoramento**, trascritto il **17.12.2020** ai nn. **11243 RP - 15169 RG**, a favore a favore di Fino 1 Securitisation Srl, derivante da atto Uff. Giudiziario Tribunale di Macerata rep. n. 2381 del 22.10.2020

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 2**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 77.625,00**

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 su **APPARTAMENTO** in Macerata, via Montalbano n. 39/B, superficie lorda 168 mq, posto a piano terra rialzato di fabbricato, censito al NCEU al **folio 64, particella 10, sub 10**, categoria **A/2**, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 164 mq, rendita € 650,74.

Confini: sopra: appartamento p1°; nord: garage sub 9; ovest: capannone.

Classe energetica **E**.

Occupato dalla famiglia del proprietario.

Accessibile attraverso portoncino blindato, su scala comune. Cucina, tre camere da letto, di cui una con bagno esclusivo, altro bagno e ripostiglio. Due balconi di mq 10 e 11. Pavimenti, rivestimenti, tinteggiature in buono stato di conservazione. Riscaldamento con impianto a termosifoni; caldaia situata in garage, protetta in locale apposito indicato in planimetria garage. Presenti 2 split per raffrescamento. Le misure rilevate confermano in larga parte la planimetria: per il CTU le piccole differenze fra misure ed elaborati si compensano e sono dovute a piccole deformazioni conseguenti la stampa degli elaborati. Altezza interna in zone prive di controsoffitto m 2,97 (in planimetria catastale h= 3 m).

Divisione interna differente da quella descritta in planimetria catastale.

Al piano 2° **soffitta** indivisa allo stato grezzo, non intonacata, priva di impianti, **pertinenza indivisa** dei 3 appartamenti del fabbricato (sub 10, 11, 12); sup. lorda 338 mq, Altezza min. 0.15 m → max. 2.15 m.

**Difformità rilevate:** planimetria catastale da aggiornare: oneri quantificabili in € 1.000,00. Per spostare in altro luogo la caldaia ubicata in garage, il CTU quantifica gli oneri necessari in € 2.000,00

Sulla copertura del fabbricato risultano installati impianti fotovoltaici. Il CTU (relazione del 05.07.2023) afferma quanto segue: "*le convenzioni stipulate con il GSE sono a nome del responsabile/proprietario degli impianti, non delle debentrici, pertanto non sono opponibili alla procedura; - un potenziale futuro acquirente di un appartamento incluso nelle procedure, potrà decidere se mantenere l'impianto e la rispettiva convenzione o richiederne la rimozione, prendendo in entrambi i casi accordi con il proprietario/responsabile degli impianti e titolare delle convenzioni con il GSE; - è tecnicamente possibile volturare le convenzioni al GSE nonché i contatori afferenti le singole unità immobiliari; - sulla soffitta, pertinenza dei tre appartamenti del fabbricato, resta il diritto di ogni proprietario di passare, per raggiungere gli impianti che resteranno sulla copertura dopo la vendita. Ciò va ad integrazione della risposta al quesito n° 10) delle CTU già espletate*".

### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.**

Certificato di abitabilità n. 1489 del 27.11.69, che riporta anche titoli autorizzativi precedenti: autorizzazione a costruire n. 1773 prot. gen. n. 14685/28967 in data 19.02 e 10.06.1968; collaudo VV.FF. n. 174 del 14.6.69. Il CTU riporta estratto PRG con le relative NN.TT.AA. estratti dal sito del Comune.

#### **VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

- **Ipoteca volontaria** iscritta il **06.05.2009** ai nn. **1469 RP - 7167 RG** a favore di Banca delle Marche spa, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Cerreto Alessandra di Corridonia (MC) del 05.05.2009, rep. 23591/7136. Importo € 800.000,00, capitale € 400.000,00. Annotazione trascritta il 23.02.2012 n. 429 RP 2564 RG (rettifica).
- **Ipoteca giudiziale** iscritta il **16.10.2012** ai nn. **1792 RP - 13204 RG** a favore di Banca Marche spa, derivante da decr. ingiunt. Trib. Macerata 12.10.12 rep. 2022. Importo € 35.000,00, capitale € 29.487,28.
- **Ipoteca volontaria** iscritta il **16.10.2012** ai nn. **1796 RP - 13221 RG** a favore di Banca Popolare di Ancona spa derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Cerreto Alessandra di Corridonia (MC) del 15.10.2012, rep. 32821/13017. Importo € 118.064,00, capitale € 59.061,79.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta il **20.02.2013** ai nn. **266 RP - 2635 RG** a favore di Unicredit Spa derivante da decr. ingiuntivo Trib. Macerata del 14.02.13, rep. 329/13, importo € 40.000,00, capitale € 32.472,50.
- **pignoramento**, trascritto il **03.11.2020** ai nn. **9383 RP - 12684 RG**, a favore a favore di Unione di Banche Italiane Spa, derivante da atto Uff. Giudiziario Tribunale di Macerata rep. n. 1956 del 01.10.2020
- **pignoramento**, trascritto il **17.12.2020** ai nn. **11243 RP - 15169 RG**, a favore a favore di Fino 1 Securitisation Srl, derivante da atto Uff. Giudiziario Tribunale di Macerata rep. n. 2381 del 22.10.2020

\*\*\*\*\*

### **LOTTO N. 3**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 70.875,00**

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 su **APPARTAMENTO** in Macerata, via Montalbano n. 39/B, superficie lorda 168 mq, posto al piano primo di fabbricato, censito al NCEU al **foglio 64, particella 10, sub 12**, categoria **A/2**, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 166 mq, rendita € 604,25.

Confini: sopra soffitta in stato grezzo, pertinenza dei sub 10, 11 e 12; a sud appartamento p. 1°.

Classe energetica **F**. Occupato da proprietari.

Accessibile da portoncino su scala comune. Sala da pranzo, cucina, tre camere da letto, due bagni e ripostiglio. Due balconi di 10 e 11 m<sup>2</sup>. Pavimenti, rivestimenti, tinteggiature in buono stato di conservazione ad eccezione di piccole aree di muffa. Riscaldamento con impianto a termosifoni: caldaia situata in garage, protetta in locale apposito indicato nella planimetria del garage. Le misure rilevate confermano in larga parte la planimetria: per il CTU le piccole differenze fra misure ed elaborati si compensano e sono dovute a piccole deformazioni conseguenti la stampa degli elaborati.

Altezza interna 3,00 m, come indicato in planimetria.

Al piano 2° **soffitta** indivisa allo stato grezzo, non intonacata, priva di impianti, **pertinenza indivisa** dei 3 appartamenti del fabbricato (sub 10, 11, 12); sup. lorda 338 mq, altezza min. 0.15 m → max. 2.15 m.

**Difformità rilevate:** oneri spostamento caldaia ubicata in garage quantificati da CTU in € 2.000,00.

Sulla copertura del fabbricato risultano installati impianti fotovoltaici. Il CTU (relazione del 05.07.2023) afferma quanto segue: "*le convenzioni stipulate con il GSE sono a nome del responsabile/proprietario degli impianti, non delle debitrice, pertanto non sono opponibili alla procedura; - un potenziale futuro acquirente di un appartamento incluso nelle procedure, potrà decidere se mantenere l'impianto e la rispettiva convenzione o richiederne la rimozione, prendendo in entrambi i casi accordi con il proprietario/responsabile degli impianti e titolare delle convenzioni con il GSE; - è tecnicamente possibile volturare le convenzioni al GSE nonché i contatori afferenti le singole unità immobiliari; - sulla soffitta, pertinenza dei tre appartamenti del fabbricato, resta il diritto di ogni proprietario di passare, per raggiungere gli impianti che resteranno sulla copertura dopo la vendita. Ciò va ad integrazione della risposta al quesito n° 10) delle CTU già espletate*".

### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.**

Certificato di abitabilità n. 1489 del 27.11.69, che riporta anche i titoli autorizzativi precedenti: autorizzazione a costruire n. 1773 prot. gen. n. 14685/28967 in data 19.02 e 10.06.1968; collaudo VV.FF. n. 174 del 14.6.69. Il CTU riporta estratto PRG con relative NN.TT.AA. estratti dal sito del Comune.

#### **VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

- **Ipoteca volontaria** iscritta il **06.05.2009** ai nn. **1469 RP - 7167 RG** a favore di Banca delle Marche spa, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Cerreto Alessandra di Corridonia (MC) del 05.05.2009, rep. 23591/7136. Importo € 800.000,00, capitale € 400.000,00. Annotazione trascritta il 23.02.2012 n. 429 RP 2564 RG (rettifica).
- **Ipoteca giudiziale** iscritta il **16.10.2012** ai nn. **1792 RP - 13204 RG** a favore di Banca Marche spa, derivante da decr. ingiunt. Trib. Macerata 12.10.12 rep. 2022. Importo € 35.000,00, capitale € 29.487,28.
- **Ipoteca volontaria** iscritta il **16.10.2012** ai nn. **1796 RP - 13221 RG** a favore di Banca Popolare di Ancona spa derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Cerreto Alessandra di Corridonia (MC) del 15.10.2012, rep. 32821/13017. Importo € 118.064,00, capitale € 59.061,79.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta il **20.02.2013** ai nn. **266 RP - 2635 RG** a favore di Unicredit Spa derivante da decreto ingiunt. Trib. Macerata del 14.02.13, rep. 329/13, importo € 40.000,00, capitale € 32.472,50.
- **pignoramento**, trascritto il **03.11.2020** ai nn. **9383 RP - 12684 RG**, a favore a favore di Unione di Banche Italiane Spa, derivante da atto Uff. Giudiziario Tribunale di Macerata rep. n. 1956 del 01.10.2020
- **pignoramento**, trascritto il **17.12.2020** ai nn. **11243 RP - 15169 RG**, a favore a favore di Fino 1 Securitisation Srl, derivante da atto Uff. Giudiziario Tribunale di Macerata rep. n. 2381 del 22.10.2020

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO N. 4**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 72.525,00**

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 su **APPARTAMENTO** in Macerata, via Montalbano n. 39/B, superficie lorda 168 mq, posto al piano primo di fabbricato, censito al NCEU al **foglio 64, particella 10, sub 11**, categoria **A/2**, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 164 mq, rendita € 650,74.

Confini: sopra soffitta indivisa; sotto sub 10; nord sub. 12. Classe energetica **E**. Libero.

Appartamento accessibile da portoncino blindato, **non in condizioni di essere abitato**: pavimenti presenti solo in zona giorno, non installati né radiatori né caldaia; presenti impianto idrico ed elettrico (illuminazione compresa). Pareti intonacate; controsoffitti da completare. Zona soggiorno comunicante con soffitta grezza (catastalmente pertinenza dei tre appartamenti): circostanza non riportata in planimetria. Due balconi di 10 e 11 mq. Dalla cucina si accede a terrazzo comune con appartamento adiacente, non segnalato in planimetria. Le misure rilevate confermano in larga parte la planimetria: per il CTU le piccole differenze fra misure ed elaborati si compensano e sono dovute a piccole deformazioni conseguenti la stampa degli elaborati. Altezza interna appartamento 2,97 m (in planimetria 3,00).

La divisione interna dell'appartamento si differenzia da quella descritta dalla planimetria catastale.

Al piano 2° **soffitta** indivisa allo stato grezzo, non intonacata, priva di impianti, **pertinenza indivisa** dei 3 appartamenti (sub 10, 11, 12); sup. lorda 338 mq, H min. 0.15 m → max. 2.15.

**Difficoltà rilevate**: planimetria catastale da aggiornare: oneri quantificabili in € 1.000,00.

Sulla copertura del fabbricato risultano installati impianti fotovoltaici. Il CTU (relazione del 05.07.2023) afferma quanto segue: "*le convenzioni stipulate con il GSE sono a nome del responsabile/proprietario degli impianti, non delle debentrici, pertanto non sono opponibili alla procedura; - un potenziale futuro acquirente di un appartamento incluso nelle procedure, potrà decidere se mantenere l'impianto e la rispettiva convenzione o richiederne la rimozione, prendendo in entrambi i casi accordi con il proprietario/responsabile degli impianti e titolare delle convenzioni con il GSE; - è tecnicamente possibile volturare le convenzioni al GSE nonché i contatori afferenti le singole unità immobiliari; - sulla soffitta, pertinenza dei tre appartamenti del fabbricato, resta il diritto di ogni proprietario di passare, per raggiungere gli impianti che resteranno sulla copertura dopo la vendita. Ciò va ad integrazione della risposta al quesito n° 10) delle CTU già espletate*".

### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.**

Certificato di abitabilità n. 1489 del 27.11.69, che riporta anche i titoli autorizzativi precedenti: autorizzazione a costruire n. 1773 prot. gen. n. 14685/28967 in data 19.02 e 10.06.1968; collaudo VV.FF. n. 174 del 14.6.69. Il CTU riporta estratto PRG con relative NN.TT.AA. estratti dal sito del Comune.

#### **VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

- **Ipoteca giudiziale** iscritta il **16.10.2012** ai nn. **1792 RP - 13204 RG** a favore di Banca Marche spa, derivante da decr. ingiunt. Trib. Macerata 12.10.12 rep. 2022. Importo € 35.000,00, capitale € 29.487,28.
- **Ipoteca volontaria** iscritta il **16.10.2012** ai nn. **1796 RP - 13221 RG** a favore di Banca Popolare di Ancona spa derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Cerreto Alessandra di Corridonia (MC) del 15.10.2012, rep. 32821/13017. Importo € 118.064,00, capitale € 59.061,79.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta il **20.02.2013** ai nn. **266 RP - 2635 RG** a favore di Unicredit Spa derivante da decr. ingiuntivo Trib. Macerata del 14.02.13, rep. 329/13, importo € 40.000,00, capitale € 32.472,50.
- **pignoramento**, trascritto il **17.12.2020** ai nn. **11243 RP - 15169 RG**, a favore a favore di Fino 1 Securitisation Srl, derivante da atto Uff. Giudiziario Tribunale di Macerata rep. n. 2381 del 22.10.2020

§§§§§

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

I beni sopra descritti vengono posti in vendita in **lotti separati** ai **prezzi base sopra indicati**.

- È legittimato a presentare offerta irrevocabile di acquisto ed a partecipare alla vendita qualunque interessato fatta eccezione per il debitore, l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento ed i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 c.c.
- Le domande di partecipazione possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale, nel 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 ultimo comma c.p.c. 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 (procura notarile).
- 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;
- **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,
  - se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita,
  - se non accompagnate dal pagamento del fondo spese e della cauzione con le modalità stabilite nell'avviso.
- **LE OFFERTE, IN BOLLO 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 regime di comunione legale a cui va allegata la copia fotostatica di un valido documento di identità e del tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
  - **se in nome e per conto di un minore:** anche la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - **se persona giuridica:** dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata una recente visura camerale da cui risultino la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione, nonché copia di valido documento di identità dei rappresentanti legali;

- se 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 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 può essere inferiore al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$
    - della **procedura esecutiva**, del **giorno** della vendita e del **lotto** per il quale intende partecipare;
    - 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 termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
    - della volontà di avvalersi ove ne sussistono i presupposti di benefici/regimi fiscali vigenti.
  - L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore di cui dovrà essere trasferito il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza esso verrà trasferito in quota uguale per ciascun offerente.
  - Gli interessati all'acquisto possono presentare l'offerta in base alla **modalità** di partecipazione scelta:

**A) IN FORMA CARTACEA    O    B) IN FORMA TELEMATICA**

\*\*\*\*\*

#### **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 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.tribunalemacerata.com](http://www.tribunalemacerata.com), devono contenere quanto sopra indicato.
- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, **a pena di inammissibilità**, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a "Avv. Iacopini Fabrizio Espropriazione Immobiliare N. 176/2020 RG", 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'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.astetelematiche.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 <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*" è disponibile il "**Manuale utente**" per la presentazione dell'offerta telematica messo a disposizione dal Ministero Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta
- Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente e conservate dal portale in modo segreto.
- Per 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.
- Le offerte, **in bollo**, dovranno contenere quanto sopra indicato.
- 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 (**€ 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 suo costo e dell'imposta di bollo.
- La copia della **contabile** del versamento deve essere **allegata alla busta** telematica contenente l'offerta.
- Il bonifico bancario andrà effettuato sul c/c presso CARIFERMO intestato a "AVV.TO IACOPINI FABRIZIO ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE. N. 176/2020" - CODICE IBAN : **IT93P0615013400CC0320113062**
- **ASSISTENZA:** per ricevere assistenza l'utente può inviare e-mail all'indirizzo **assistenza@astetelematiche.it** o contattare il call-center al n. **0586.20141** dalle ore 9.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

§§§§§

#### **APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

- L'apertura delle buste avverrà il giorno **10 dicembre 2024 a partire dalle ore 10:00** presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Via Batà n. 21
- Il delegato provvede alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di luogo e di tempo in cui esse si svolgono, le generalità di tutti gli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario.
- Nelle tre ore e comunque entro mezz'ora prima dell'inizio delle operazioni, il gestore invierà all'indirizzo pec per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale** 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, a sua cura riportate nel portale e rese visibili ai partecipanti 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.
- 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, agli offerenti e agli interessati 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 non 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. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto dell'entità del prezzo, cauzioni prestate, forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta. In caso di uguali condizioni si terrà conto di chi abbia inviato telematicamente, in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore, o depositato l'offerta cartacea per primo. Ove nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.
- Ove sorgano questioni, il delegato riferirà al Giudice che, se del caso, convocherà le parti innanzi a sé.
- La gara si svolgerà con modalità sincrona mista ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche 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).
- In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato. Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due (2) minuti (offerte minime in aumento di € 1.000,00 per ogni lotto).
- I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a sua cura 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. Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- 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.
- **Entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria**, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato a mezzo assegno circolare o bonifico sul c/c sopra descritto.
- Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti al trasferimento, ove esso possa risultare insufficiente, in misura che il delegato si riserva di indicare e con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Giudice dell'Esecuzione, 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. 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 sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Le spese per la cancellazione di 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 di preventivo di spesa.
- 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 modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, l'aggiudicatario è obbligato a corrispondere gli oneri tributari in misura e con modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità per la procedura.
- L'acquirente di immobile parte di condominio è obbligato solidalmente col precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (art. 63 disp. att. cc)
- 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, ove l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla L. n. 47/85, deve presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dal decreto emesso dal Giudice.
- 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.
- 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 rate scadute, accessori e spese dandone comunicazione e prova al sottoscritto; l'aggiudicatario definitivo, ove 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; 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 internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it) ; [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); sul portale del Ministero della Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it> nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da [astalegale.net](http://astalegale.net) (unitamente all'ordinanza di delega de G.E. e alla 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 potrà essere visionato previo esclusivo accordo col custode giudiziario: **MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI SRL**, Macerata, via Roma 151, tel. 0733.522205, email: [info@msg.srl](mailto:info@msg.srl), pec: [marcheserviziogiudiziari@legalmail.it](mailto:marcheserviziogiudiziari@legalmail.it)

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 25 giugno 2024

**Avv. Fabrizio Iacopini**