

TRIBUNALE DI MACERATA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA

MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto **AVV. ANDREA GIULIODORI**, con studio in Macerata, Via Batà n° 21 (Tel./Fax 0733.522223; mail: andrea.giul@libero.it; pec: avvandreagiuliodori@puntopec.it)

VISTA

l'ordinanza di vendita del 20.10.2022 con cui il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata Dr. Enrico Pannaggi nella procedura esecutiva **n. 25/2021 R.G.E.I.** ha disposto la vendita dei beni pignorati sottodescritti con delega al sottoscritto delle 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 **1 ottobre 2024, alle ore 15:00**, presso il suo studio in Macerata, Via Batà 21, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa regolamentare ex art. 161 ter disp. att. c.p.c., del decr. Min. Giust. n. 32/15. In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto sui beni sottoelencati le cui indicazioni di natura urbanistico/catastale sono tratte dalla CTU redatta dall'arch. Fabio Emiliani del 27.7.22 che si richiama espressamente ed è consultabile sui siti indicati in calce.

LOTTO N. 1 (unico)

PREZZO BASE D'ASTA: € 927.000,00

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in **POLLENZA** via Falcone 13, frazione C.da Palombarette su:

A NEGOZIO, superficie commerciale 1.273,55 mq. Porzione di fabbricato avente 2 piani fuori terra di cui 1 terra rialzato oltre a 1 interrato, ad uso attività di commercio di autovetture e uffici. L'immobile al piano terra rialzato, accessibile mediante accessi carrabili e pedonali, consta di ampio locale esposizione autovetture diviso in 2 porzioni con accessi indipendenti, locali uffici, bagni e accesso scale comunicanti con il piano primo con uffici. Altezza interna m 4,20.

Identificazione al catasto fabbricati: **foglio 46 particella 740 sub. 3**, categoria **D/8**, rendita € 7.217,48, via G. Falcone 13, piani T-1°. Coerenze: androne scale b.c.n.c. F.16 P. 740 sub 2, corte esterna b.c.n.c. F.16 P. 740 sub 8.

Il Tribunale di Macerata ha autorizzato soggetti terzi ad una occupazione temporanea parziale del negozio al piano terra a fronte del versamento di una indennità alla procedura

B CAPANNONE INDUSTRIALE, superficie commerciale 1.173,38 mq. Porzione di fabbricato al piano interrato, accessibile mediante accessi carrabili e pedonali. Ampio locale adibito a riparazioni meccaniche di autoveicoli, disimpegnato da compartimentazione REI verso rampa accesso principale dove si trovano locale ufficio e locale deposito ricambi; in attiguità al corpo scale interno ci sono i locali servizi (bagni e spogliatoi). Nella corte esterna vi è zona collaudo automezzi coperta da pensilina metallica. Altezza interna 3,70 m.

Identificazione al catasto fabbricati: **foglio 46 particella 740 sub. 6**, categoria **D/7**, rendita € 4.276,20, via Falcone 13, piano interrato. Coerenze: androne scale b.c.n.c. F.16 P. 740 sub 2, corte esterna b.c.n.c. sub 8.

Il custode riferisce che il capannone industriale posto al piano interrato è attualmente libero da persone, e le chiavi di ingresso sono nel possesso dell'esecutato. Quanto al locale deposito, il precedente occupante ha provveduto a riconsegnare le chiavi di ingresso al cespite, tuttavia non ha ancora ultimato l'asporto dei beni.

C APPARTAMENTO, superficie commerciale di 110,87 mq. Porzione di fabbricato ad uso residenziale ammesso dalle NTA del PRG ad uso esclusivo del titolare e del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

L'immobile al piano primo accessibile mediante accessi carrabili e pedonali, composto da cinque vani e tre accessori diretti; privo di porta in quanto l'immobile risulta allo **stato grezzo**. Altezza interna 348.

Identificazione al catasto fabbricati: **foglio 46 particella 740 sub. 4**, categoria **A/3**, consistenza 5,5 vani, rendita € 397,67, via G. Falcone 13, piano primo. Coerenze: ufficio F. 16 P. 740 sub 3, corte esterna b.c.n.c. F. 16 P. 740 sub 8

Il piano secondo si compone di un ufficio con bagno e da ulteriori undici vani, oltre a corridoio e terrazza esterna, tutti allo stato grezzo, ai quali si accede da porta antincendio frontale.

VINCOLI E GIURIDICI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 28/06/2004 a firma di notaio Paolo Chessa ai nn. 184658/19507 di repertorio, iscritta il 01/07/2004 a Macerata ai nn. 10653 R.G. / 2747 R.P., derivante da mutuo fondiario.
- **ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 10/07/2009 a firma di notaio Chessa Paolo ai nn. 205096/25854 di repertorio, iscritta il 14/07/2009 a Macerata ai nn. 11121 R.G. / 2407 R.P., derivante da mutuo fondiario.
- **ipoteca giudiziale** attiva, stipulata il 11/02/2011 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 129/2011 di repertorio, iscritta il 29/03/2011 a Macerata ai nn. 4569 R.G. / 893 R.P., derivante da sentenza di condanna.
- **ipoteca giudiziale** attiva, stipulata il 11/02/2011 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 129/2011 di repertorio, iscritta il 29/03/2011 a Macerata ai nn. 4570 R.G. / 894 R.P., derivante da sentenza di condanna.
- **pignoramento** immobiliare, stipulato il 21.01.2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Macerata rep. n. 86, trascritto il 22.02.2021 a Macerata ai nn. 2486 R.G. / 1933 R.P.

ULTERIORI VINCOLI GIURIDICI E LIMITAZIONI DI USO

- **pignoramento**, notificato il 24.03.2012 a firma Tribunale di Macerata rep n. 215/2012, trascritto il 07.05.2012 ai nn. 5995 R.G. - 4278 R.P. (pignoramento dichiarato inefficace RGEI 77/12 per mancato deposito dell'istanza di vendita);
- **atto di destinazione** per fini meritevoli di tutela ex art. 2645 ter c.c., stipulato il 9.04.13 a firma notaio Belogi Giuseppe ai nn. rep. 139335/24509, trascritto il 15.04.2013 a Macerata ai nn. 5546 R.G. / 3797 R.P.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

- Conc. ed. n. **13/92**, per lavori di costruzione edificio commerciale, presentata il 5.2.92 rilasciata il 17.3.92 prot. n. 13/92
- Concessione edilizia N. **208/94**, per lavori di variazioni per modifiche interne e apertura di una finestra, presentata il 23.9.94 prot. n. 208/94, rilasciata il 29.9.94 prot. n. 208/94, agibilità del 28.2.95 prot. n. 2/95.
- Conc. ed. n. **150/98**, per lavori di costruzione edificio in lotto commerciale destinato a ospitare strumentazione di controllo per collaudo auto, presentata il 07/10/1998 con il n. 150 di protocollo
- Conc. ed. n. **18/99** per ampliamento ufficio commerciale esistente da destinarsi a collaudo automezzi, presentata il 17.2.99
- Concessione edilizia N. **192/99**, per lavori di costruzione di locale da adibire a collaudo auto in variante, presentata il 17.11.99 prot. n. 192, rilasciata il 18.11.99 prot. n. 192/99, agibilità del 22/11/1999
- DIA N. **81/05** per lavori di opere interne sistemazione uffici ed esposizione: adeguamento a standard *Alfa Romeo*, presentata 14.6.05 prot. n. 81/05, **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**. Pratica intestata al locatario su mandato del locatore, con contratto di affitto di ramo di azienda su porzione di edificio identificato nel piano interrato per intero, quota piano terra per 750 mq., corte esterna, locale collaudo con annessa tettoia.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera c.c. n. 30 del 30.6.06, l'immobile ricade in zona DC - zone produttive direzionali, terziarie, commerciali, ricettive. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 21 delle N.T.A. - zone produttive direzionali, terziarie, commerciali, ricettive (DC) [1] Le zone produttive (DC) sono destinate all'insediamento o all'ampliamento di edifici o attrezzature per il commercio, carattere direzionale quali negozi al dettaglio e/o all'ingrosso, ipermercati con relativi depositi, rimesse, edifici per attrezzature di natura ricreativa culturali e sociali, uffici, mostre, ristoranti e per lo spettacolo. È altresì ammessa la realizzazione di spacci aziendali, show room, mostre di prodotti e simili, nel qual caso è consentita la connessa destinazione di tipo produttivo a condizione che risulti di tipo non "molesto" e rispetti integralmente le vigenti norme sull'inquinamento con particolare riferimento a quello acustico. È inoltre ammessa, ai piani superiori, la realizzazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti. [2] In tali zone il piano si attua mediante intervento diretto, a condizione che il progetto preveda il reperimento all'interno del lotto di proprietà della necessaria superficie destinata a soddisfare gli standard a parcheggio ed a verde stabiliti dalla normativa vigente e dalle specifiche disposizioni delle presenti NTA per edifici a destinazione commerciale, fatta salva la possibilità di reperimento di tali standard nelle zone circostanti anche su aree non di proprietà purché il tutto venga disciplinato mediante specifico atto pubblico, e uno studio della viabilità di accesso all'insediamento, applicando i seguenti indici: a) Indice di densità fondiaria $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$ b) Altezza massima $H_{\max} = 12,00 \text{ ml}$ c) Distanza minima da confini $D_c = 5,00 \text{ ml}$ d) Distanza minima da strade $D_s = 7,50 \text{ ml}$ e) Distanza minima dai fabbricati $D_f = 10,00 \text{ ml}$

DIFFORMITÀ EDILIZIE. Diversa distribuzione di ambienti interni e aperture di finestre nei prospetti dell'immobile (fg.46 p.lla740 sub3 PT) rispetto ad elaborati tecnici presenti nella pratica edilizia Conc. Ed. n.13/92 del 17.3.92 e s.m.i. presentata all'U.T.C. del Comune (art. 37 del D.P.R. 6.6.01, n. 380). Immobile **non conforme, ma regolarizzabile** mediante SCIA in sanatoria. Costi: sanzione amministrativa: € 516,00 oneri tecnici: € 1.200,00 diritti di segreteria: € 50,00

DIFFORMITÀ CATASTALI. Diversa distribuzione di ambienti interni dell'immobile (fg.46 p.lla740 sub3 Pt-P1) rispetto alla planimetria; regolarizzabili mediante nuova presentazione di planimetria catastale con procedura DOCFA. Immobile non conforme, ma regolarizzabile. Costi: € 500,00. Tempi: 1 mese. Situazione riferita solamente a ambienti interni.

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Detti beni, sopra descritti, vengono posti in vendita in lotti separati ai sopraindicati **prezzi base d'asta**.

- È legittimato a presentare offerta di acquisto e partecipare alla vendita qualunque interessato fatta eccezione per il debitore, per l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento e per i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 c.c. Le domande di partecipazione possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale nel cui caso alla domanda deve essere allegata la procura notarile originale. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 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 e dal fondo spese 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 delegato**. 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.tribunalemacerata.com, dovranno contenere:
 - **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**: dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata una recente visura camerale da cui risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, con fotocopia di valido documento di identità del rappresentante legale;
 - In caso di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea, deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
 - la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria;
 - la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico, catastale ed urbanistico dell'immobile.
- **L'offerta, inoltre, dovrà contenere 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, del **lotto** per cui si intende partecipare;
 - 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 sussistano i presupposti dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, **a pena di inammissibilità**, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a "**PROCEDURA ESECUTIVA IMM 25/2021**", 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 telematica
- Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la loro presentazione. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. LE OFFERTE PRESENTATE SONO IRREVOCABILI.

- Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato. Si suggerisce precauzionalmente un termine non inferiore a 5 giorni.
- Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta sono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
- Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- Nell'offerta devono essere indicati:
 - **se persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale in caso sia coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in regime di comunione legale a cui 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:** dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata una recente visura camerale da cui risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, con fotocopia di valido documento di identità del rappresentante legale;
 - In caso di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea, deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
 - la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria;
 - la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico catastale ed urbanistico dell'immobile.
- **L'offerta, inoltre, dovrà contenere:**
 - l'indicazione del **prezzo** offerto che a pena di inefficacia non può essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$
 - l'indicazione di: **procedura esecutiva**, **giorno** della vendita, **lotto** per cui si 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 sussistano i presupposti dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore di cui dovrà essere trasferito il bene, deve riportare l'indicazione di quote e 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 (**€ 16,00**). Il mancato accredito sul c/c indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo.
- Copia della **contabile** del versamento **deve essere allegata, a pena di esclusione, alla busta telematica** contenente l'offerta.
- Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente della procedura c/o Monte dei Paschi di Siena intestato a "**PROCEDURA ESECUTIVA IMM. 25/2021**", CODICE IBAN : **IT51C01030134000000001827742**
- **Assistenza:** per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una 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, festivi esclusi.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- L'apertura delle buste avverrà il giorno **1 ottobre 2024, a partire dalle ore 15:00**, presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Via Batà n. 21
- Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stessi si svolgono, le generalità di tutti gli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

- Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il Gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale www.astetelematiche.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
- Le buste presentate in modalità cartacea saranno aperte dal delegato alla presenza degli offerenti e riportate nel portale a sua cura e rese visibili ai partecipanti in modalità telematica. 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 in modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità** (online), collegandosi al portale e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso
- La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implicano da parte dell'offerente l'accettazione del rischio del disservizio informatico e/o di black-out e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.
- In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.
- Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, ove il delegato per qualsiasi motivo non sia in grado di procedere all'esame delle offerte lo comunicherà, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti e agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.
- In sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 cpc
- In caso di presentazione di un'offerta unica pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore a $\frac{1}{4}$, si fa 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 ex 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, 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.
- Qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.
- 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 (tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).
- Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due (2) minuti (offerte minime in aumento di € 5.000,00 per lotto). Il bene sarà 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 delegato 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 saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il professionista delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.
- **Entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria**, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario sul conto 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 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. 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 possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. In caso di variazione di imposizione, per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, l'aggiudicatario è obbligato a corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità alcuna per la procedura.
- 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 n. 47/85, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dal Giudice.
- Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569 e ss. c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto presso il proprio studio.
- 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, ex 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; 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 <https://venditepubbliche.giustizia.it> del Ministero della Giustizia sui siti internet www.tribunale.macerata.giustizia.it ; www.astalegale.net nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da 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 possono essere reperite presso la Cancelleria delle Esec. Immobiliari del Tribunale di Macerata e presso lo studio del sottoscritto professionista.

VISITA DELL'IMMOBILE - CUSTODE GIUDIZIARIO

L'immobile potrà essere visionato esclusivamente previo accordo con l'Istituto Vendite Giudiziarie, Via Cassolo 35, 60030 Monsano (AN); tel. 0731.60914; mail: info@ivgmarche.it; pec: istitutovenditegiudiziariemarche@pec.it

L'aggiudicatario, ove 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 secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, co. 6, c.p.c. come modificato dalla L. n. 8/2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

Macerata, lì 14 marzo 2024

Avv. Andrea Giuliodori