

TRIBUNALE DI MACERATA

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

Il sottoscritto **Avv. Michela Forti**, con studio in Macerata, Strada Cluentina n. 93 (Tel/Fax 0733.1580518; email: michelaforti@me.com; PEC: avvmicelaforti@puntopec.it),

vista l'ordinanza emessa il giorno 08.11.2023 con cui il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata Dott.ssa Anna Wegher, nella procedura esecutiva immobiliare **n. 96/2021 R.G.E.I.** promossa da Purple SPV, ha disposto la vendita dei seguenti beni pignorati 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 successive modifiche,

COMUNICA

che il giorno **23 Ottobre 2024, a partire dalle ore 15:00**, presso il suo studio in Macerata, Strada Cluentina 93, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decr. Min. Giustizia 26.02.15, 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 tratte dalla perizia redatta dal **geom. Luca Rinaldi** del 30.08.2023 che si richiama espressamente e che è consultabile sui siti internet indicati in calce al presente avviso

LOTTO N° 1

PREZZO BASE D'ASTA: € 375.000,00

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ in **CIVITANOVA MARCHE** C.da Foce Asola, 8, su **villetta unifamiliare** con corte esterna completamente recintata e con ingresso autonomo. Il fabbricato è costituito da n. 3 unità immobiliari delle quali una ad uso abitativo e le altre ad uso garage anche se uno dei due è utilizzato come un appartamento abitativo autonomo al piano s1. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2000. Immobili **occupati** dai debitori. Certificazione energetica: G.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di PS1 :2.38m - PT: 2.62m MED - P1 : DA 2,35m A 0.50m. Identificazione catastale:

_foglio 6 particella 138 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, partita 10222, categoria C/6, classe 4, consistenza 75 mq, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA FOCE ASOLA N. 8, piano: T-1;

_foglio 6 particella 138 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 760,48 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA FOCE ASOLA N. 8, piano: T-1;

_foglio 6 particella 138 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 63 mq, rendita 74,83 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA FOCE ASOLA N. 8;

VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

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

_ipoteca giudiziale iscritta il 17/12/2004 R.P. 4895 R.G. 19213 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace Rep. 51/2004 del 09/01/2004 gravante sulla nuda proprietà (1/1) degli immobili;

_ipoteca volontaria iscritta il 06/12/2006 R.P. 5571 R.G. 21695 derivante da concessione a garanzia di mutuo per atto notaio Moretti Rep. 80973/12360 del 05/12/2006 a favore di Banca delle Marche S.p.A. di € 170.000,00, capitale € 85.000,00, gravante sull'intera piena proprietà degli immobili;

_ipoteca legale iscritta il 29/10/2009 R.P. 3742 R.G. 16733 derivante da ipoteca DPR 602/73 Art. 77 in favore di Equitalia Marche S.p.A. per € 210.838,28 capitale € 105.419,14 gravante sulla nuda proprietà (1/1) degli immobili;

_ipoteca legale iscritta il 29/08/2013 R.P. 1427 R.G. 11220 derivante da ruolo (DPR 602/73 Art. 77) in favore di Equitalia Centro S.p.A. per € 377.201,20, capitale € 188.600,60 gravante sulla nuda proprietà (1/1) degli immobili;

_ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta il 22/03/2016 R.P. 504 R.G. 3797 derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo in favore di Equitalia Centro S.p.A. per € 93.268,48 capitale € 46.634,24 gravante sulla nuda proprietà (1/1) degli immobili;

_pignoramento immobiliare trascritto il 05/07/2021 R.P. 7864 R.G. 10056, derivante da atto repertorio n. 1606 del 09/06/2021 a favore di Purple Spv s.r.l. Unipersonale gravante sull'intera piena proprietà degli immobili.

PRATICHE EDILIZIE:

_Condono edilizio n. 2858 del 30/04/1986 per lavori di costruzione fabbricato ad uso civile abitazione su 3 piani, presentata il 30/04/1986 con il n. 2858 di protocollo, **agibilità non ancora rilasciata**. A seguito della domanda di condono edilizio il comune di Civitanova Marche chiese un'integrazione documentale mai trasmessa, per tale motivo

la pratica risulta ancora incompleta ed aperta. Documentazione richiesta con lettera prot. 13444 (non datata) : 1) documentazione fotografica 2) perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere 3) certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio attestante l'idoneità statica delle opere eseguite 4) accatastamento e relative planimetrie.

_Concessione per esecuzione opere edili n. **192/1992** per lavori di recinzione esterna pertinente il fabbricato, presentata il 01.04.1992 con il n. prot. n. 6212 di protocollo, rilasciata il 18/09/1992 con il n. 192/1992 di protocollo.

_Rinnovo autorizzazione n. **rinnovo 192/92** per lavori di recinzione esterna pertinente il fabbricato, rilasciata il 16/02/1994 con il n. 3820 di protocollo

DIFFORMITÀ RILEVATE

CONFORMITÀ EDILIZIA: sono state rilevate le seguenti difformità: il condono edilizio del 1986 non è ancora chiuso perché carente della documentazione integrativa richiesta; **l'edificio non ha l'agibilità** e non sono reperibili elaborati grafici per esprimersi sulla regolarità urbanistica per cui si fa riferimento alle planimetrie catastali del 1999 depositate successivamente al condono del 1986. Le difformità rilevate sono le stesse di quelle elencate nel giudizio di conformità catastale. Per quanto riguarda l'accessorio esterno per essere giudicato regolare si dovrà dimostrare l'esistenza anteriore al 1967; i materiali utilizzati come blocchetti di tamponamento, struttura in ferro e solaio in pannelli sono di certo più recenti.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Il fabbricato abitativo è in buone condizioni d'uso perché recentemente ristrutturato senza licenza edilizia.

CONFORMITÀ CATASTALE: sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO S1: il garage è utilizzato come civile abitazione ed il locale è stato suddiviso con tramezzi per realizzazione di soggiorno/cucina, bagno e due camere da letto. Inoltre la porta del garage è stata trasformata parte in porta d'ingresso e parte in finestra. L'altezza utile interna misurata è pari a m. 2,38 che è inferiore a m. 2,70 richiesti per le variazioni d'uso e le camere da letto sono prive di finestre. piano terra: è stata rimossa una muratura di spina interna nel locale soggiorno al di sopra della quale come architrave sono state posate n. 3 travi in legno ed allargata la porta sulla muratura che divide la cucina dal soggiorno. Lievi differenze in merito all'altezza utile interna. Piano primo: è ad uso soffitta con presenza di n. 2 nicchie non rappresentate su muratura portante centrale. esterno fabbricato: sono presenti in aderenza all'edificio n. 2 tettoie non censite. Accessorio esterno: il fabbricato ha solo un accesso carrabile mentre gli altri sono tutti tamponati ed esternamente in aderenza ha una tettoia della larghezza di m 3,28 non rappresentata.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Per regolarizzare il ps1 bisognerà effettuare la rimessa in pristino come da planimetria catastale mentre per i piani superiori basta una variazione della planimetria

catastale. Per quanto riguarda l'accessorio esterno (sub. 7) o si rimuove la tettoia in aderenza o la si inserisce in mappa e nella planimetria.

CONFORMITÀ URBANISTICA: nessuna difformità.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità.



MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

I beni sopra analiticamente descritti vengono posti in vendita al seguente **prezzo base d'asta:**

lotto n. 1 ☐ € 375.000,00.

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 la procura notarile (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.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 va allegata copia fotostatica di valido documento di identità e di tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
- Se l'offerta viene presentata **in nome e per conto di un minore** l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere allegata 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 risultino la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, con fotocopia di un valido documento di identità del o dei rappresentanti legali;
- In caso di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria;
- la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e 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;
- 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 “*esecuzione immobiliare n. 96/2021 avv. Michela Forti*”, 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.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, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria;
- la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico catastale ed urbanistico dell'immobile.

L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- l'indicazione del **prezzo** offerto che a pena di inefficacia non può essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$
- l'indicazione della **procedura esecutiva**, del **giorno** della vendita, del **lotto** per cui 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 delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare; in mancanza 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 conto 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.

La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico bancario dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura acceso presso Banco di Desio e della Brianza S.p.A. intestato a “*esecuzione immobiliare n. 96/2021 avv. Michela Forti*”; CODICE IBAN: IT59J0344068870000000260300.

Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. LE OFFERTE PRESENTATE SONO IRREVOCABILI.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato. Si suggerisce precauzionalmente un termine non inferiore a 5 giorni.

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it o contattare il **call-center al n. 0586.20141** dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'apertura delle buste avverrà il giorno **23 Ottobre 2024, a partire dalle ore 15:00** presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Strada Cluentina n. 93.

Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di luogo e di tempo in cui le stesse si svolgono, le generalità degli 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 d'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 con la modalità cartacea saranno aperte dal delegato alla presenza degli offerenti, riportate nel portale e rese visibili ai partecipanti alle operazioni in modalità telematica. Le buste presentate in modalità telematica saranno aperte dal delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi a sé.

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, Strada Cluentina 93.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità (online), collegandosi al portale e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso.

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implicano da parte dell'offerente l'accettazione del rischio del disservizio informatico e/o di black-out e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, ove il delegato per qualsiasi motivo non sia in grado di procedere all'esame delle offerte lo comunicherà, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti e agli interessati 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 c.p.c..

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 ai sensi dell'art. 588 c.p.c. 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 terrà conto di: entità del prezzo, cauzioni prestate, forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta. In caso di uguali condizioni l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato con modalità telematica (in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore) o depositato in modalità cartacea l'offerta per primo.

Ove sorgano questioni il delegato riferirà al Giudice che, se del caso, provvederà a convocare le parti.

La gara si svolgerà con modalità sincrona mista ed 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 € 1.000,00 per ciascun lotto). Il bene sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

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 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.

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 individuato.

Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti al trasferimento, qualora esso 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 Giudice, 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 sono 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 del presente avviso, è obbligo dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità 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 e i conseguenti oneri sono a favore e 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, dovrà 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, Strada Cluentina 93.

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, 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, 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 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

L'immobile potrà essere visionato previo accordo con il CUSTODE GIUDIZIARIO:

Dott.ssa Lucia Foglia con studio in 62027 San Severino Marche (MC), Viale Europa, 43, Tel. **0733/639828** – Cell. **380/2515730** – PEO: **lucia.fo88@gmail.com** – PEC: **lucia.foglia@odcec.mc.legalmail.it**

La richiesta di visita dell'immobile non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

L'aggiudicatario, ove intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'eventuale 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 versamento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo modalità e tempi di cui all'art. 560, co. 6, c.p.c. come modificato dalla L. n. 8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

Macerata, li 21 Maggio 2024

Il Delegato

Avv. Michela Forti