TRIBUNALE DI MACERATA

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c. (III)

Il sottoscritto Dott. Francesco Foglia con studio in San Severino Marche in Viale Europa n. 45

VISTO

il verbale di udienza ex art. 569 c.p.c. del 29 giugno 2023 con cui è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione delegato alla vendita dei beni pignorati nel **procedimento di esecuzione immobiliare n. 39/2022 R.G. Tribunale di Macerata** (*promosso da Sirio NPL srl*),
visti gli artt. 569, 570, 576 e 591 bis c.p.c. e la legge n. 80 del 14/05/2005 e successive modifiche ed integrazioni,

AVVISA

che il giorno **5 giugno 2025 dalle ore 11.00, a distanza di 5 minuti per ogni lotto,** presso il proprio studio commerciale sito in San Severino Marche (MC), viale Europa n. 45, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.
Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it. 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. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita**. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 1

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su:

- **Appartamento** sito in Matelica (MC), via Francesco Nuzi n. 4/B, posto al piano terra, identificato al **Catasto Fabbricati di Macerata - Comune di Matelica al Foglio 50 Part. 158 sub. 10**, **cat. A/3,** cl. 3, cons. 4 vani, sup.catastale 71 mq., escluse aree scoperte: 62 mq., rend. € 330,53, indirizzo catastale: via Francesco Nuzi n. 4/B, piano T .

Precisazioni:
Il fabbricato nel quale sono presenti le due unità immobiliari oggetto di stima, risale all'anno 2006 e lo stesso si sviluppa su tre piani fuori terra ad uso residenziale e un piano interrato a destinazione garage al quale si accede tramite rampa carrabile esterna con cancello automatico e collegato internamente con i piani superiori tramite vano scala e ascensore condominiale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'abitazione di cui al sub. 10 è collocata al piano terra con accesso autonomo dall'esterno tramite il camminatoio condominiale, ha un'altezza interna di mt 2,70 e una superficie lorda complessiva di circa 62,00 mq, come di seguito ripartita: soggiorno-cucina, un disimpegno, un bagno e due camere. Internamente l'unità abitativa è costituita da divisori in laterizio intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in ceramica, il portone d'ingresso è di tipo blindato, gli infissi sono in legno con doppio vetro e le persiane in alluminio. L'impianto di riscaldamento è con elementi radianti a parete (termosifoni) alimentati da caldaia a metano collocata esternamente all'abitazione.
L'unità si affaccia su tre lati sulla corte esclusiva di mq 215,00 circa; la stessa è in parte piastrellata e in parte destinata a giardino.

Pratiche edilizie:

- Pratica edilizia prot. 11074 del 22/03/2005;
- Pratica per Nuova costruzione di edificio residenziale prot. 23403 del 30/12/2005
- Permesso di costruire n. 6 del 24/01/2006 PRATICA EDILIZIA N. 2573/2005;
- Attestato di deposito presso il Genio Civile prot. 10243 del 15/06/2006;
- Pratica n. 24/1238 di Lavori di realizzazione edificio residenziale plurifamiliare prot. 10243 del 17/06/2006
- Attestato di deposito presso il Genio Civile prot. N. 3014 del 15/02/2007;
- Pratica n. 24/1238 di Lavori di realizzazione edificio residenziale plurifamiliare prot. 4539 del 10/03/2007;
- Pratica n. 24/1238 di Lavori di realizzazione edificio residenziale plurifamiliare prot. 6631 del 17/04/2007;
- Pratica n. 24/1238 di Lavori di realizzazione di un edifico residenziale prot. 5625 del 13/03/2008;
- Denuncia di inizio attività, in variante PDC, prot. 18041 del 18/10/2008;
- Denuncia di inizio attività per manutenzione straordinaria n. 4913 del 23/10/2008.

Situazione urbanistica:

Art. 18 – zone di completamento – B27.

Giudizi di conformità:

Il ctu nella sua perizia riferisce che è possibile affermare che non vi sono difformità/anomalie di tipo catastale. Inoltre l'immobile non è stato oggetto né di frazionamenti e né di riclassificazioni catastali negli anni.
Anche limitatamente alle pratiche edilizie, il CTU afferma che gli immobili risultano conformi alla documentazione e agli atti reperiti presso il Comune di Matelica.
Le intestazioni dei beni immobili oggetto di stima risultano ad oggi conformi ai passaggi di proprietà avvenuti nell'ultimo ventennio.

Vincoli ed oneri giuridici:

- Ipoteca volontaria iscritta a Macerata il 11/05/2010 RP. 1547, RG. 7034, di Euro 310.000,00 per un importo capitale di Euro 155.000,00;
- Pignoramento immobiliare trascritto a Macerata il 02/05/2022, RP. 4845, RG. 6622.

Non risultano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, se non le spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente all'aggiudicazione dell'immobile (che verranno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

eventualmente quantificate dal custode giudiziario, a cui si possono chiedere le informazioni aggiornate).

Stato di possesso al momento del sopralluogo: l'immobile risulta occupato da soggetto terzo che versa alla procedura esecutiva una indennità di occupazione mensile, senza nessun altro titolo opponibile alla procedura. La predetta occupazione avrà durata solo sino alla vendita dell'immobile, successivamente alla quale l'immobile dovrà essere rilasciato immediatamente nelle disponibilità dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: € 71.157,00 (Euro settantunomilacentocinquantasette /00).
Offerta minima: € 53.368,00 (Euro cinquantatremilatrecentosessantotto/00).
Cauzione: pari al 20% del prezzo offerto**;**
F.do spese: pari al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: € 5.000,00.
Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 2

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su:

- **Autorimessa** sita in Matelica (MC), via Francesco Nuzi n. 4/A, posto al piano S1, identificato al **Catasto Fabbricati di Macerata - Comune di Matelica** al **Foglio 50 Part. 158 sub. 3, cat. C/6,** cl. 4, sup.catastale 28 mq., rend. € 49,58, indirizzo catastale: via Francesco Nuzi n. 4/A, piano S1.

Precisazioni:
Il fabbricato nel quale sono presenti le due unità immobiliari oggetto di stima, risale all'anno 2006 e lo stesso si sviluppa su tre piani fuori terra ad uso residenziale e un piano interrato a destinazione garage al quale si accede tramite rampa carrabile esterna con cancello automatico e collegato internamente con i piani superiori tramite vano scala e ascensore condominiale.
Il garage di cui al sub. 3 è situato al piano interrato, ha altezza interna pari a 2,45 m ed è costituito da un unico locale adibito a garage, della superficie lorda di circa 28,00mq ed è accessibile da ingresso condominiale carrabile. L'ingresso nel locale garage è tramite basculante ad apertura manuale. Internamente è realizzato con pavimentazione e le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Non sono presenti impianti.

Pratiche edilizie:

- Pratica edilizia prot. 11074 del 22/03/2005;
- Pratica per Nuova costruzione di edificio residenziale prot. 23403 del 30/12/2005
- Permesso di costruire n. 6 del 24/01/2006 PRATICA EDILIZIA N. 2573/2005;
- Attestato di deposito presso il Genio Civile prot. 10243 del 15/06/2006;
- Pratica n. 24/1238 di Lavori di realizzazione edificio residenziale plurifamiliare prot. 10243 del 17/06/2006
- Attestato di deposito presso il Genio Civile prot. N. 3014 del 15/02/2007;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Pratica n. 24/1238 di Lavori di realizzazione edificio residenziale plurifamiliare prot. 4539 del 10/03/2007;
- Pratica n. 24/1238 di Lavori di realizzazione edificio residenziale plurifamiliare prot. 6631 del 17/04/2007;
- Pratica n. 24/1238 di Lavori di realizzazione di un edifico residenziale prot. 5625 del 13/03/2008;
- Denuncia di inizio attività, in variante PDC, prot. 18041 del 18/10/2008;
- Denuncia di inizio attività per manutenzione straordinaria n. 4913 del 23/10/2008.

Giudizi di conformità:

Il ctu nella sua perizia riferisce che è possibile affermare che non vi sono difformità/anomalie di tipo catastale. Inoltre l'immobile non è stato oggetto né di frazionamenti e né di riclassificazioni catastali negli anni.

Le intestazioni dei beni immobili oggetto di stima risultano ad oggi conformi ai passaggi di proprietà avvenuti nell'ultimo ventennio.

Vincoli ed oneri giuridici:

- Ipoteca volontaria iscritta a Macerata il 11/05/2010 RP. 1547, RG. 7034, di Euro 310.000,00 per un importo capitale di Euro 155.000,00;
- Pignoramento immobiliare trascritto a Macerata il 02/05/2022, RP. 4845, RG. 6622.

Non risultano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, se non le spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente all'aggiudicazione dell'immobile (che verranno eventualmente quantificate dal custode giudiziario, a cui si possono chiedere le informazioni relative).

Stato di possesso al momento del sopralluogo: l'immobile risulta occupato da soggetto terzo che versa alla procedura esecutiva una indennità di occupazione mensile, senza nessun altro titolo opponibile alla procedura. La predetta occupazione avrà durata solo sino alla vendita dell'immobile, successivamente alla quale l'immobile dovrà essere rilasciato immediatamente nelle disponibilità dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: € 7.875,00 (Euro settemilaottocentosettantacinque /00).
Offerta minima: € 5.907,00 (Euro cinquemilanovecentosette/00).
Cauzione: pari al 20% del prezzo offerto**;**
F.do spese: pari al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: € 500,00.
Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale in sintesi sopra riportate, sono state reperite dalla ***perizia tecnica redatta dal CTU geom. Emanuela Ciccioli in data 12 ottobre 2023****. La*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

medesima potrà essere consultata sui siti internet pubblicitari della procedura (www.astalegale.net e www.tribunale.macerata.giustizia.it) e ad ***essa espressamente si rinvia per ulteriori dettagli****.*

Gli immobili di cui ai suddetti lotti potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario Dott.ssa Federica Zompanti, con studio in Via Spalato n. 98 di Macerata (MC) tel. 073330959, email: federica.zompanti@gmail.com pec: federica.zompanti@arubapec.it

*** *** *** ***

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.** L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno 04/06/2025 (primo giorno feriale antecedente a quello dell'udienza di vendita).** Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, e fondo spese del 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di **versamento del 30% tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo** entro il **giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**
L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.
L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione e spese con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al 30% del prezzo da lui offerto.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

Le offerte di acquisto **in bollo da € 16,00**, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 c. 3 c.p.c. dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata, una per ciascun lotto, **entro le ore 12,00 del primo giorno feriale antecedente a quello fissato per la vendita (04/06/2025)** presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita sito in San Severino Marche (MC) in viale Europa n. 45 (tel. 0733/639828). All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre le indicazioni di cui all'art. 571 c. 4 c.p.c..

– All'interno della busta dovranno essere inseriti:

1. La dichiarazione di offerta in bollo che dovrà riportare: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e il recapito telefonico del soggetto offerente cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c,); si dovrà allegare la fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale (in caso di pluralità di persone andranno inserite altrettante fotocopie); nell'ipotesi di persona coniugata si dovrà riportare il regime patrimoniale prescelto; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati anagrafici del coniuge; se l'offerente è un minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. In caso di offerta presentata per conto e nome di società o di ente, dovranno essere indicati la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e/o la partita Iva e dovrà essere prodotto il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o dell'Ente, la rappresentanza legale e che nei confronti della medesima non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione. In

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

caso di dichiarazione presentata da più soggetti l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti quei soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote che ciascuno intende acquistare e inoltre dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., l'offerente deve, nel caso in cui non vi sia già residente, eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza queste ultime verranno effettuate presso la Cancelleria.

2. Il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
3. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inammissibilità, inferiore di oltre un quarto al prezzo posto a base d'asta.
4. Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine dovrà essere al massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria; in caso di indicazione di termine maggiore o in caso di mancanza di indicazione, esso sarà di giorni 90 dall'aggiudicazione.
5. L'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso dei requisiti.
6. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, con i relativi allegati, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile, anche sotto i profili urbanistici e catastali.

- A pena di inefficacia dell'offerta, dovranno essere allegati un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Esec. Imm. n. 39/2022 – Foglia F. delegato"** per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, oltre ad un assegno circolare non trasferibile con la medesima intestazione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di spese;
- L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, nel luogo fisico in cui si svolge la vendita presso lo studio commerciale di Foglia Francesco in San Severino Marche, viale europa n. 45;

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e spese;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, con i relativi allegati, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile, anche sotto i profili urbanistici e catastali.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione e spese, una somma pari al trenta per cento (30%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla

"Tribunale di Macerata espr.imm. n. 39/2022 R.G."
c/o banca BCC dei Sibillini, f.le di San Severino Marche
IBAN: IT 42 X 08456 69150 000000202797
Causale: versamento cauzione e spese

e l'importo della cauzione (20%) sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "versamento cauzione e spese", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici https://pst.giustizia.it, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- nel caso di offerta telematica, la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; nel caso di offerta cartacea, inserire gli assegni circolari,
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- la dichiarazione di aver esaminato la perizia di stima redatta dal ctu, con i relativi allegati, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile, anche sotto i profili urbanistici e catastali.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.
In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc.
Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.
L'aggiudicatario dovrà versare mediante assegno circolare non trasferibile sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare un secondo fondo spese pari al 10%, che andrà a coprire l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex* art.2, comma settimo, D.M. 227/2015.
Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** *** *** ***

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.
Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato.
Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 90 giorni all'esito della gara.

*** *** *** ***

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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it).
La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.
Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.
Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.
Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente all'aggiudicazione.
Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
Sono a carico dell'aggiudicatario/assegnatario la metà del compenso (e del connesso rimborso spese generali) spettante al professionista delegato per la fase del trasferimento della proprietà, nonché le spese relative al trasferimento del bene (imposta di registro, iva, se dovuta, imposte ipotecarie, catastali, ecc.) per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ed altresì le spese necessarie per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e di qualsiasi gravame.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In caso di fondiario si informa che:
Ai sensi dell'art. 41 comma 5, D. Lgs. n. 385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese, e che l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 D. Lgs. 385/93, senza attendere il proseguimento della procedura e la graduazione dei crediti, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di 30 giorni dall'incanto, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% al professionista delegato, mediante assegno circolare intestato a **"Esec. Imm. n. 39/2022 – Foglia F. delegato"**; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato, con le stesse modalità, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario.

Si informa inoltre che l'aggiudicatario degli immobili pignorati ha la possibilità, ove ne avesse i requisiti, di usufruire della concessione di un mutuo ipotecario, fino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI

*** *** *** ***

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Custode, Avv. Federica Zompanti, con studio in Via Spalato n. 98 di Macerata (MC), email: federica.zompanti@gmail.com , pec: federica.zompanti@arubapec.it

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.
La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La **pubblicità** sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.astetelematiche.it, www.tribunale.macerata.giustizia.it, www.astalegale.net, www.astaeimmobili.it, www.immobiliare.spazioaste.it , www.portaleaste.com
- pubblicazione su giornalino mensile edito da Astalegale.net.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

San Severino Marche, 20 febbraio 2025

Il Professionista Delegato
Dott. Francesco Foglia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009