

TRIBUNALE DI MACERATA  
Ufficio esecuzioni immobiliari

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
**DELEGATA ALLA DOTTORESSA COMMERCIALISTA MARIA NOVELLA SANTACCHI**

\*\*\*\*\*

La sottoscritta Dott.ssa MARIA NOVELLA SANTACCHI, Dottore Commercialista con studio in Castelraimondo (MC) alla Via XX Settembre n. 3, Tel. 0737/641963, anche nella qualità di socio dell'ES.IM SOCIETA' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari (tel. 0733.1997382)

**VISTA**

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data in data 14/03/2019 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 165/14 R.G.E.I. TRIBUNALE DI MACERATA (promosso da Fallimento SIELPA SRL) cui è riunita la proc. es. N. 287/14 R.G.E. e sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni, visti gli articoli 569, 576 e 591 bis c.p.c. e la legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche,

**COMUNICA**

il giorno **5 giugno 2025 alle ore 10:40**, con postazione presso l'Unità Locale della ES.IM Soc Coop, sita in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, procederà all'ottavo **esperimento di vendita telematica sincrona a partecipazione mista** ed all'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la modalità di seguito descritte, e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega, dei seguenti beni immobili:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNO**

**Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di una villa, composta da due appartamenti e accessori quali garage e soffitta nonché una piscina esterna con accessorio realizzato in adiacenza il tutto sito a APPIGNANO, alla via IV Novembre n. 154.**

Detti beni sono distinti al catasto fabbricati di detto Comune al:

- foglio 16 particella 216 sub. 10, categoria C/6, classe 2, Piano Terra, consistenza 69.00 mq, Superficie catastale 77.00 mq., rendita 110,47 Euro;
- foglio 16 particella 216 sub. 11, categoria A/2, classe 3, Piano Terra/Primo, consistenza 9 vani Superficie catastale 225,00 mq., Totale escluse aree scoperte 218.00 mq, rendita 976,10 Euro;
- foglio 16 particella 216 sub. 12, categoria C/2, classe 1, Piano Primo, consistenza 53.00 mq, Superficie catastale 58.00 mq., rendita 38,32 Euro;
- foglio 16 particella 216 sub. 15, categoria A/2, classe 3, Piano Secondo, consistenza 3 vani Superficie catastale 114,00 mq., Totale escluse aree scoperte 218.00 mq, rendita 704,96 Euro;
- foglio 16 particella 216 sub. 16, categoria C/2, classe 3, Piano Terra, consistenza 15.00 mq, Superficie catastale 15.00 mq., rendita 15,49 Euro;

**Situazione urbanistica:** risultano le seguenti pratiche edilizie:

In merito all'edificio principale a destinazione residenziale, quindi relativamente ai sub 10, 11, 12 e 15 risulta essere stata rilasciata la concessione edilizia prot. 1334-2613/95, pos. 623 del 18/05/195.

In data 08/11/1995 con prot. 4336/95 è stata rilasciata una concessione edilizia in variante alla sopraindicata concessione edilizia originaria, mentre in data 09/10/1995 con prot. 5363/95, pos. 623 è stata disposta la voltura della concessione originaria prot. 1334-2613/95.

In data 12/12/1995 è stato depositato presso la Regione Marche - Servizio Decentrato opere pubbliche e difesa del Suolo di Macerata il collaudo Strutturale delle opere realizzate in forza delle concessioni sopra descritte.

In data 14/03/1996 è stata depositata una D.I.A. assunta al prot. 1767 per la realizzazione della recinzione e del cancello mentre in data 22/04/1996, con prot. 1173, pos. 623 è stata rilasciata una seconda concessione edilizia in variante alla concessione originaria e in data 07/09/1996 è stato rilasciata l'autorizzazione allo scarico provvisoria.

In data 11/09/1996 con prot. 5425 è stata richiesto il certificato di agibilità parziale per i sub 10-11-12, acquisito per silenzio assenso, trascorsi 60 giorni.

Non risulta l'agibilità dei sub 15 e 16.

Successivamente, in data 01/08/2001 è stata presentata una D.I.A. in sanatoria assunta al prot. 5889 per opere di manutenzione straordinaria relative all'esecuzione di tubazione per acque bianche non preventivamente autorizzate.

Relativamente al sub 16 e cioè all'accessorio della piscina esterna, dall'accesso agli atti presso il Comune di Appignano è emerso che in data 09/06/2001 con prot. 7402/00, pos 623 è stata rilasciata autorizzazione edilizia per la realizzazione della piscina sull'area a giardino di pertinenza dell'abitazione sita in Via IV Novembre mentre in data 14/05/2002 con prot. 3294 è stata presentata una D.I.A. in variante alla suddetta autorizzazione.

Invece, in data 16/07/2002 è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia "per la realizzazione di manufatto a carattere amovibile "precaro" accessorio alla piscina presso l'area a giardino di pertinenza dell'edificio per civile abitazione sito in via IV Novembre".

**Da quanto emerso in sede di sopralluogo risulta una non conformità urbanistica sotto diversi punti di vista con diversi livelli di importanza.**

Sia dalla planimetria catastale che dagli elaborati grafici allegati all'autorizzazione edilizia risulta che l'accessorio è costituito da un box prefabbricato in acciaio rivestito esternamente da perline di legno nel quale sono state ricavate uno

spogliatoio, un servizio igienico e un ripostiglio e da un grande portico con tetto in legno e pannelle in cotto e manto di copertura in coppi di tipo vecchio.

Quel che è emerso dal sopralluogo è che il corpo di fabbrica con le tre stanze sono state realizzate in conformità all'autorizzazione edilizia mentre il portico in realtà è stato tamponato con vetrate apribili a tutta altezza come descritto nelle pagine precedenti che solo una volta aperte ripristinano il portico e quindi costituiscono volumetria. Inoltre l'autorizzazione edilizia è stata rilasciata "per la realizzazione di manufatto a carattere amovibile "precario" accessorio alla piscina" mentre lo stato dei luoghi rivela uno stato che non appare né amovibile né precario.

Anche la planimetria e la visura catastale riportano la stessa difformità: infatti nella planimetria è riportata anche la dicitura "portico" e nella visura la consistenza del sub 16 è di 15 mq in quanto il portico risulta aperto a fronte dei 123.00 mq di superficie che in realtà si sviluppano, considerando il portico non come tale ma come volume a tutti gli effetti.

Nell'uso dell'immobile le destinazioni d'uso non sono state rispettate: è emersa infatti la presenza di un forno e di un letto che fanno intendere un uso abitativo.

Difformità di questo genere risultano comunque facilmente rimovibili in quanto eliminando gli elementi presenti come il letto e il forno lo stato dei luoghi tornerebbe ad essere come quello assentito mentre togliendo le vetrate l'ambiente tornerebbe ad essere un portico.

E' chiaro che qualora la potenzialità edificatoria residua della p.lla 216 lo permettesse si potrebbe provvedere alla richiesta di sanatoria per opere realizzate in difformità e quindi richiedere che il portico sia considerato volume a tutti gli effetti previo pagamento della sanzione e degli oneri di costruzione al Comune di Appignano. In questo caso è ovvio che si dovrà provvedere anche all'aggiornamento catastale.

Quindi riassumendo il CTU ha affermato che dall'analisi dei documenti reperiti presso il Comune di Appignano e degli elaborati grafici allegati gli immobili del LOTTO 1, identificati con i sub 10,11,12,15 risultano urbanisticamente conformi allo stato dei luoghi mentre il sub 16 risulta difforme ma con difformità facilmente rimovibili.

Il LOTTO 1 ricade nella zona B2, zona di completamento del Piano Regolatore Vigente, sottozona B2 nel rispetto dell'Art. 15 delle N.T.A.

**Precisazioni:** L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato benché egli non risulti risiedervi. In data 23/09/2019 il G.E. ha autorizzato l'accesso forzoso del custode con l'ausilio della forza pubblica.

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 229.500,00 (euro duecentoventinovemilacinquecento/00).**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 172.125,00 (euro centosettantaduemilacentoventicinque/00) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

#### LOTTO DUE

**Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di terreno sito a APPIGNANO, alla via IV Novembre distinto al catasto terreni di detto Comune al:**

- foglio 16 – part. 1379 – Qualità seminativo Arborato – classe 1 – Superficie 915.00 mq – Reddito Dominicale € 4.96 – Reddito Agrario € 5.67
- foglio 16 – part. 1084 – Qualità seminativo Arborato – classe 1 – Superficie 80.00 mq – Reddito Dominicale € 0.43 – Reddito Agrario € 0.50
- foglio 16 – part. 1374 – Qualità seminativo Arborato – classe 1 – Superficie 67.00 mq – Reddito Dominicale € 0.36 – Reddito Agrario € 0.42
- foglio 16 – part. 1375 – Qualità seminativo Arborato – classe 1 – Superficie 215.00 mq – Reddito Dominicale € 1.17 – Reddito Agrario € 1.33
- foglio 16 – part. 1376 – Qualità seminativo Arborato – classe 1 – Superficie 47.00 mq – Reddito Dominicale € 0.25 – Reddito Agrario € 0.29

**Situazione urbanistica:** il LOTTO 2 costituisce un'area compresa all'interno del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata convenzionato vigente, L21, denominata "Lottizzazione 15 Maggio srl, nel rispetto di quanto riportato nell'Art. 5 delle N.T.A. del .P.R.G. vigente.

Nello specifico, le particelle n. 1084 – 1376 – 1379 risultano essere un lotto edificabile, la particella n. 1375 risulta essere destinato a parcheggi e viabilità interna mentre la particella n. 1374 risulta essere destinata ad opere di urbanizzazione da cedere al Comune come da convenzione repertorio n. 2360 del 08/10/2007 che però alla data della perizia non risultano ancora terminate.

Nella suddetta convenzione è riportato espressamente che il lottizzante si obbliga a cedere gratuitamente, con atto notarile irrevocabile a favore del Comune di Appignano, l'area prevista per spazi pubblici (strade e parcheggi) che lo stesso si preoccuperà di realizzare unitamente alle reti tecnologiche, impianti di pubblica illuminazione, fognario, di rete idrica per una spesa definita tramite computo metrico estimativo pari a € 78.080,00 e che tale cifra assolve alla copertura degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'attività edificatoria residenziale dell'unico lotto con tre fabbricati, non inferiore alla copertura dello stesso importo.

Ciò significa che all'atto della richiesta di permesso di costruire per l'edificazione, nel calcolo degli oneri da versare al Comune che consistono in oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, la somma di € 78.080,00 verranno scorporati e quindi non dovranno essere versati.

Tale convenzione riporta inoltre che il Piano di Lottizzazione prevede una nuova edificazione di 5.139,00 mc per insediamento residenziale non ripartita in lotti autonomi ma in un solo intervento edilizio composto di n. 3 fabbricati e che il lottizzante si obbliga a cedere.

**Precisazione:** L'accesso a questi terreni avviene non direttamente da Via IV Novembre, Strada Statale 56 – Jesina ma da Via Fratelli Falconi, proseguendo fino al termine della Via stessa.

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 28.054,68 (euro ventottomilacinquantaquattro/68).**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 21.041,01 (euro ventunomilaquarantuno/01) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

### LOTTO TRE

**Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di terreno sito a APPIGNANO, alla via Verdi** distinto al catasto terreni di detto Comune al:

- **foglio 21 – part. 196 – Qualità seminativo Arborato – classe 1 – Superficie 915.00 mq – Reddito Dominicale € 4.96 – Reddito Agrario € 5.67**

**Situazione urbanistica:** il terreno è compreso nel Piano di Lottizzazione Convenzionato “L13” denominato “Lottizzazione Calamante – Francioni – Lillini di cui all’art. 5 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Nei termini del suddetto Piano, la particella 196 del foglio 21 risulta un lotto residenziale edificabile e risultano assolti gli obblighi previsto nella Convenzione allegata al Piano, con Delibera Consiliare n. 43 del 23/12/1997. Quindi si tratta di terreno che si può oramai trattare come lotto di risulta e quindi oggetto di intervento edilizio diretto. Ciò significa che una volta acquistato, l'eventuale proprietario, una volta richiesto ed ottenuto il permesso di costruire può procedere con la realizzazione dell'immobile a destinazione residenziale, ovviamente previo versamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione al Comune di Appignano.

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 60.412,50 (euro sessantamilaquattrocentododic/50).**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 45.309,38 (euro quarantacinquemilatrecentonove/38) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

### LOTTO QUATTRO

**Diritti di nuda proprietà per la quota 1/1 di porzione di fabbricato urbano composto da abitazione e due garage,** siti nel comune di Appignano (MC), in Via Verdi n.70, distinto al catasto terreni di detto Comune al:

- **foglio 12 – part. 164 – sub. 3 – categoria C/6 – classe 2 - PT – cons. 72,0 mq. – sup. catast. 80,0 mq. – rendita 115,27;**
- **foglio 12 – part. 164 – sub. 4 – categoria C/6 – classe 3 - PT – cons.27,0 mq. – sup. catast. 30,0 mq. – rendita 51,59;**
- **foglio 12 – part. 164 – sub. 5 – categoria A/2 – classe 1 - PT-S1– cons. 4,0 vani. – sup. catast. 98,0 mq. – rendita 309,87.**

Appartamento composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, corridoio-disimpegno e cantina al piano seminterrato, (a cui si accede dalla cucina).

**Situazione urbanistica:**

Risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Nuova costruzione: Nulla osta per esecuzione lavori edili del 08-06-1961, pratica n.5/1961 ed avente per oggetto “Edificio uso garage ed abitazioni” da erigersi in via Verdefiore di Appignano. Si precisa che in detta concessione il garage di cui all'attuale sub. 3 era inesistente come era insistente l'abitazione al piano terra di cui all'attuale sub.5
- Abitabilità: Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 28-05-1962, pratica n.5/1961 relativa al fabbricato edificato su area di cui al Fg.21 p.la 164.
- Concessione Edilizia in Sanatoria: Ai sensi della Legge n.47/85 – Sanatoria n. 334 del 22-04-1996 (sanatoria prog.0605659512- pratica n.334 presentata il 30-06-1986), Sanatoria ed avente per oggetto “Realizzazione di cantina, sopraelevazione di fabbricato, cambio destinazione piano terra a garage e succes. ad abitazione”
- La concessione in sanatoria è subordinata alle seguenti condizioni: Ai fini del rilascio del certificato di abitabilità od agibilità in riferimento all'art.35, comma 14 ed all'art. 52 della legge il richiedente dovrà presentare documentata istanza.
- Allo stato attuale non risulta essere stata presentata nessuna richiesta di agibilità relativamente alla costruzione del nuovo garage, sub.3, e del cambio di destinazione del piano terra ad abitazione.

Nel vigente Piano Regolatore Generale del comune di Appignano, il fabbricato in oggetto, è urbanisticamente individuato nelle “ZONE di COMPLETAMENTO –B –” di cui all'art. 15 delle N.T.A.

**Precisazioni:** l'immobile risulta occupato dall'usufruttuario.

- Il fabbricato NON E' DOTATO DI AGIBILITA'. Pertanto sarà necessario procedere alla richiesta di nuova agibilità per il cambio di destinazione del piano terra da accessorio ad abitazione e per la realizzazione ex-novo del garage sub.3 Per tali pratiche tecnico-amministrative si indica una spesa approssimativa, escluse spese comunali e bolli, di Euro 6.500,00.

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 42.780,24 (euro quarantaduemilasettecentottanta/24).**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 32.085,18 (euro trentaduemilaottantacinque/18) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

### LOTTO CINQUE

**Diritti di piena proprietà per la quota 1/4 di terreno sito a CINGOLI,** distinto al catasto terreni di detto Comune al:

- **foglio 154 – particelle n. ri 5, 6,12,14,15,1820, 21,22,29;**

Il bene oggetto di stima è sito nel Comune di Cingoli in località Santa Maria del Rango, a pochi chilometri di distanza dalla vicina frazione di “Grottaccia” in una zona costituita da terreni agricoli mista a boschi e vegetazione della “macchia mediterranea”.

Il terreno oggetto di stima è suddiviso in tre parti di cui:

- una di modesta estensione coltivata a seminativo,
- una di maggiore consistenza organizzata ad uliveto,
- ed il resto ricoperta da bosco ceduo e vegetazione spontanea autoctona.

Il terreno agricolo, come indicato nell'atto pubblico di compravendita, si estende per 19.390 mq. (ettari 1.93.90) e si sviluppa su più livelli ed è attraversato da strade interpoderali che determinano la discontinuità territoriale del bene. Sul terreno non vi sono fabbricati di nessun tipo.

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 2.415,23 (euro duemilaquattrocentoquindici/23).**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 1.811,42 (euro milleottocentoundici/42) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

*Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei predetti LOTTI sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Ing. ILARIA SCOPPA (tel.0733/281862) depositata in data 16/01/2019 alla quale espressamente si rimanda, nonché dalla perizia di stima firma del Geom. Adriano Carassai del 03/09/2022.*

**Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili sopraindicati, alla sua situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc. si richiama quanto esposto nella relazione peritale depositata agli atti del fascicolo processuale, in visione presso il professionista delegato e consultabile sulla piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), e sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it)**

### MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili sopra descritti vengono posti in vendita al **prezzo base di:**
  - € 229.500,00 (euro duecentoventinovemilacinquecento/00) oltre iva e/o imposta di registro per il Lotto 1;
  - € 28.054,68 (euro ventottomilacinquantaquattro/68) oltre iva e/o imposta di registro per il Lotto 2;
  - € 60.412,50 (euro sessantamilaquattrocentododici/50) oltre iva e/o imposta di registro per il Lotto 3;
  - € 42.780,24 (euro quarantaduemilasettecentottanta/24) oltre iva e/o imposta di registro per il Lotto 4;
  - € 2.415,23 (euro duemilaquattrocentoquindici/23) oltre iva e/o imposta di registro per il Lotto 5.
- E' legittimato a presentare offerte di acquisto e a partecipare alla vendita senza incanto ogni 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 del codice civile. Le offerte di acquisto possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale, nel qual caso all'offerta deve essere allegata la procura originale. Qualora l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persone da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato conferito mediante procura notarile avente data anteriore a quella dell'asta (art. 583 c.p.c.).
- Le offerte di acquisto sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sotto indicato ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza ovvero se non accompagnate dalla cauzione nella misura e con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;
- Gli interessati all'acquisto possono presentare offerte irrevocabili di acquisto a: A) in forma cartacea o b) telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta.

### A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA

- Le offerte di acquisto cartacee, **in bollo**, reperibili anche sui siti internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it), **sono irrevocabili** salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., **dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata, entro le 12:00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita** presso lo studio del delegato in Castelraimondo (MC) alla Via XX Settembre n. 3, Tel. 0737/641963. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre le indicazioni di cui all'ordinanza di delega.

- L'offerta, una per ogni lotto, dovrà contenere:

- Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto 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.), fotocopia di un documento di identità valido, visura camerale in caso di ditta. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di partecipazione di cittadino di altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il Certificato di Cittadinanza ed eventualmente Permesso o Carta di Soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; l'offerente dovrà altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza, queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria;
  - Il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta, a pena di inammissibilità dell'offerta;
  - 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 novanta giorni dall'aggiudicazione; in caso di indicazione di termine maggiore, o in caso di mancanza di indicazione, esso sarà di novanta giorni dall'aggiudicazione.
  - L'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti.
  - L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.
- Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inammissibilità della stessa, un assegno circolare non trasferibile intestato a "MARIA NOVELLA SANTACCHI proc. Es. n. 165/14" per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato ad "MARIA NOVELLA SANTACCHI proc. Es. n. 165/14" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese (non saranno accettati vaglia postali o assegni postali vidimati emessi da Poste Italiane S.p.a.);
- L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, nel luogo fisico in cui si svolge la vendita presso l'Unità Locale della ES.IM Soc Coop.

## B) MODALITA' TELEMATICA DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati (tranne il debitore, non ammesso a presentare offerte d'acquisto né alla vendita e gli altri soggetti sopra indicati), per partecipare alla vendita, dovranno presentare offerte di acquisto con modalità telematica far pervenire ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente alla vendita**, una per ciascun lotto per il quale intendono partecipare.

**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](http://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 iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

*Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.*

**Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.** 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 dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

**L'offerta deve contenere:**

- **per le persone fisiche:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, recapito telefonico dell'offerente e in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identità e del tesserino di codice fiscale ed eventuale procura conferita ad un avvocato. In caso di dichiarazione formulata 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;
- **per le persone giuridiche:** nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita iva o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali.
- In caso di partecipazione di cittadino di un altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.
- Gli offerenti dovranno, anche a mezzo di procuratore speciale, altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Macerata o eleggere domicilio in Macerata, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso ufficio.
- La dichiarazione di aver letto la relazione di stima, compreso gli allegati, e di averne compreso il contenuto e inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale.
- **L'offerta, inoltre, dovrà contenere:**
  - a) l'indicazione del prezzo che si intende offrire per ciascun lotto di interesse (che a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$ );
  - b) la data della vendita e il numero della procedura a cui si riferisce;
  - c) l'indicazione circa il tempo (che in mancanza di indicazione di un termine più lungo fissato da parte dell'offerente, **non potrà essere superiore a 90 giorni dalla aggiudicazione**, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile) e le modalità di pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
  - d) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote 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 proc. Es. n. 165/14", da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste. 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.

**Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo se prevista dal Tribunale. Il Bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato al delegato i cui dati sono di seguito riportati:**

**MARIA NOVELLA SANTACCHI proc. Es. n. 165/14 C/O CONTO CORRENTE POSTE ITALIANE SPA**

**CODICE IBAN: IT21M0760113400001020773436**

**Causale: "versamento cauzione e spese proc. Es. n. 165/14"**

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

Informazioni sulla procedura e modalità di partecipazione sono anche riportate nella scheda dettagliata del bene pubblicata sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it).

**Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno tre giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.**

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.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) 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](http://www.astetelematiche.it)** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e dunque risultare "on line". Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione.

Soltanto laddove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

**ASSISTENZA: "Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il call-center al numero verde 848582031 oppure al numero telefonico 0586/20141, dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi".**

#### **APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA SINCRONA MISTA**

**Il professionista delegato, nel giorno e nell'ora fissata per la vendita, procederà in ordine progressivo per ciascun lotto posto in vendita, all'apertura dei plichi telematici e delle buste presentate in forma tradizionale, nonché all'esame delle offerte. Le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte dal professionista delegato e le offerte ivi contenute saranno riportate dal medesimo nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.**

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. **l'offerta unica**, se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base, è senz'altro accolta. Se, invece, il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione del bene ai sensi dell'art. 588 e segg. c.p.c..

Nel caso di **pluralità di offerte valide** si procederà, ai sensi dell'art.573 c.p.c., alla gara (**telematica**) tra gli offerenti che intendano parteciparvi. Essa avrà luogo, sull'offerta più alta, con la modalità "SINCRONA MISTA" ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite chat a tutti gli utenti connessi.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Nel corso della gara, le offerte minime in rialzo non potranno essere inferiori a

**€ 5.000,00 (cinquemila/00) per il Lotto 1;**

**€ 2.000,00 (duemila/00) per il Lotto 2;**

**€ 3.000,00 (tremila/00) per il Lotto 3;**

**€ 2.000,00 (duemila/00) per il Lotto 4;**

**€ 500,00 (cinquecento/00) per il Lotto 5.**

Tra una offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di **DUE MINUTI**. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti davanti al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle

operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale stesso ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di DUE MINUTI dall'ultima offerta, senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

In caso di vendita il residuo prezzo dedotta la cauzione dovrà essere versato nel termine di giorni 90 dall'udienza di aggiudicazione provvisoria nello stesso conto IBAN sopra individuato ovvero mediante consegna al professionista delegato di n. 2 assegni circolari al medesimo intestati di cui a titolo di saldo del prezzo e l'altro di integrazione del fondo spese già corrisposto nella misura di seguito indicata.

Contestualmente al saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione, salvo il caso in cui il deposito così costituito possa risultare insufficiente ed il delegato indichi la necessità di effettuare una integrazione in misura superiore. Il versamento di detta integrazione dovrà essere effettuato entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione all'uopo rivoltagli dal professionista delegato. Con la precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione delle spese da parte del Giudice dell'Esecuzione.

Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene, il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene sarà essere aggiudicato al miglior offerente (salvo i casi di mancata aggiudicazione come innanzi indicati nel presente avviso di vendita).

Se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art.573 c.p.c. 3° comma si procederà come di seguito:

- a) Il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta;
- b) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- c) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- d) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Il professionista delegato provvederà, altresì, alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere: le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono; le generalità di tutti gli utenti connessi e degli offerenti presenti; la descrizione delle attività svolte; la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

#### **L'offerta è inefficace:**

- se perviene oltre il termine stabilito,
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito per ogni lotto;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata.

Se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, all'uopo, il professionista delegato provvede a fissare successiva vendita, salve le disposizioni impartite dal G.E. nell'ordinanza di vendita delegata.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA:**

Per la vendita senza incanto, come sopra illustrata vengono indicate le seguenti condizioni di vendita:

- 1) 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.
- 2) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- 3) Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.
- 4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.
- 5) 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.
- 6) In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.
- 7) Tutte le attività di cui agli artt. 569 c.p.c. e seguenti, saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede della ES.IM. Società Cooperativa o dove indicato dal Dottore Commercialista delegato.
- 8) 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.
- 8) Per tutto quanto qui 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, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte ipotecarie e catastali) 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.**

Gli offerenti eventualmente interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. A tal fine, per maggiori informazioni, possono essere contattate direttamente le sedi o filiali incaricate dalle Banche stesse.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 comma 6° della legge n. 47/1985, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva. L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 Legge n. 47/1985, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e D.Lgs n. 192/2005 e s.m.i, l'aggiudicatario, reso edotto dei contenuti del presente avviso di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti dispensa sin d'ora, esplicitamente, la procedura esecutiva di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

#### **In caso di fondiario:**

ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.lgs. N. 385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario del quale l'immobile pignorato costituisce garanzia purché entro 15 giorni dalla data dell'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 anzi detta, potrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.lgs. n. 385/93, entro il termine di 90 giorni dall'incanto, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento della procedura e la graduazione dei creditori, 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 delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "MARIA NOVELLA SANTACCHI proc. Es. n. 165/14"; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

Si rende noto che per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, è possibile usufruire delle concessioni di mutuo ipotecario fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

#### **Pubblicità**

Del presente avviso sarà data pubblicità in funzione della vendita ed a norma dell'art. 490 c.p.c. commi 1 e 2:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche – sito del Ministero della Giustizia – almeno 45 giorni prima dell'asta;
- sulla rivista "Newspaper Aste" edita da astalegale.net;
- unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con i relativi allegati e copia della relazione di stima redatta dall'esperto, ai sensi dell'art 173 bis disp. att. c.p.c., sui siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) e [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it)

**Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario IVG con sede in MONSANO (AN) tel. 0731.60914, EMAIL: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it).**

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

Castelraimondo li, 31/03/2025.

**Il professionista delegato**  
**Dott.ssa Maria Novella Santacchi**

