

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA
MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA
piattaforma spazioaste.it

La sottoscritta **dr.ssa VANESSA RASTELLI**, con studio in Macerata, via Marche 18, Tel/fax 0733.239404; mail: vanessa.rastelli@maceratacommercialisti.it; pec: vanessa.rastelli@odcec.mc.legalmail.it

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata il 18.12.2024 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata Dr. Andrea Enrico Polimeni nella espropriazione immobiliare **n. 164/23 R.G.E.I.** promossa da Luzzatti Pop NPLS 2021 s.r.l. per essa la mandataria DoValue s.p.a. con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati sottodescritti con delega alla sottoscritta delle operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis cpc, la L. 80/05, il D.lgs. 149/22 e ss. mm. ii.

COMUNICA

che il **5 giugno 2025 alle ore 11:00** presso il proprio studio in Macerata, via Marche 18, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa regolamentare ex art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., del Decr. Min. Giust. n. 32/15. In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto sui beni sottodescritti le cui indicazioni di natura urbanistico-catastale sono tratte dalla CTU redatta dal geom. A. Mercorelli del 30.10.2024 che si richiama espressamente ed è consultabile sui siti indicati in calce.

LOTTO N. 1

PREZZO BASE D'ASTA: € 205.800,00

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in **CIVITANOVA MARCHE** via Martiri di Belfiore 24/A su:

- **APPARTAMENTO** di civile abitazione al piano terra, scala B di edificio condominiale di 4 piani (3 fuori terra, 1 interrato) costruito nel 2004. Altezza interna m. 2,72, superficie commerciale 90,45 mq. Composto da ingresso soggiorno, balcone di 10 mq, zona cucina, disimpegno, n. 2 camere con accesso a corte esclusiva di 73 mq, piccolo ripostiglio, bagno. **Classe energetica E**. Catasto fabbricati: **foglio 11, particella 1203, sub 48**, sez. urb. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 569,39, via Martiri di Belfiore snc, piano T, derivante da costituzione del 4.10.01 prat. n. 146118 n. 1917.1/2001. Confini: sub 3 (BCNC - corte comune), sub 47, sub 2 (BCNC - scivolo), salvo altri.
- **BOX SINGOLO** sito al piano S1 della palazzina condominiale descritta nel corpo "A". Superficie commerciale 22,00 mq. Raggiungibile esternamente tramite rampa esterna carrabile, internamente tramite vano scala condominiale dotato di ascensore. Serranda basculante con apertura manuale (L 2,60 m x H 2,40 m). Presente umidità da risalita. Impianto elettrico fuori traccia; predisposizione (tubazione) per impianto di aspirazione per l'appartamento di cui in descrizione al corpo "A". Catasto fabbricati: **foglio 11 particella 1203 sub 65**, sez. urb. 1, cat. C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita € 38,27, via Martiri di Belfiore snc, piano: S1, derivante da costituzione del 4.10.01 prat. n. 146118. Confini: sub 2 bcnc - scivolo, sub 64, sub 5 bcnc - loc. macc ascensore ing scala.
- **POSTO AUTO SCOPERTO**, ubicato al piano terra nella corte della palazzina del corpo "A", a ridosso della recinzione che delimita la corte pertinenziale dell'appartamento di cui sopra. Superficie mq 11,00. In parte pavimentata con un pavimento autobloccante posato a secco ed in parte da marciapiede. Limitrofo al portoncino di ingresso dell'appartamento di cui è pertinenza. Catasto fabbricati: **foglio 11 particella 1203 sub. 8**, sez. urb. 001, cat. C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita € 15,91, via Martiri di Belfiore snc, piano: T, derivante da Variazione del 13.05.2016 Prat. n. MC0033253; aggiornamento planimetrico n. 11267.1/2016. Confini: sub 3 (bcnc - corte), subb 7, 48. Beni occupati dal proprietario. Spese condominiali insolute alla data del 09.09.2024: € 308,14.

VINCOLI/ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ipoteca** volontaria iscritta il **23.06.2006** ai nn. **11549 RG / 3011 RP**, a favore di Banca Marche spa, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Sanangelantoni del 19.06.06 rep nn. 12850/3697. Importo ipoteca: € 384.000,00, capitale € 192.000,00. **Annotazione di surrogazione** ex art. 8 co. 2 D.L. 7/07 **del 20.01.2010 R.P. 228** in favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata SCPA

- **ipoteca** volontaria iscritta il **09.11.2009** ai nn. **RG 17282/ 3868 RP**, a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata SCPA, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto notaio Sanangelantoni del 04.11.2009 rep nn. 18244/7756. Importo ipoteca € 120.000,00, capitale 60.000,00.
- **pignoramento** trascritto il **17.11.2023** ai nn. **RG 16790/ 12709 RP** a favore di Luzzatti Pop NPLS 2021 srl, derivante da verbale Ufficiale Giudiziario Macerata rep. 2636 del 06.10.2023

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

- Concessione per eseguire dei lavori edili n. 55/99 prot. 1600 N. 1600/99, per lavori di Costruzione di edificio d'abitazione da erigersi in Via Martiri di Belfiore, rilasciata l'11.03.99 n. 1600 prot. Denominazione: Edificio "B" - Pratica edilizia n. 55/99
- Concessione per esecuzione dei lavori edili N. 33282/00 per lavori di Variante a sanatoria al progetto di costruzione di un fabbricato d'abitazione "B", rilasciata il 07.10.2000 n. 33282 prot. Prat. n. 55/99
- Concessione per esecuzione dei lavori edili N. 38074/00 per lavori di Variante al progetto di costruzione di edificio d'abitazione, rilasciata il 26.04.01 n. 38074 prot. Pratica di riferimento n. 55/99
- Concessione per esecuzione dei lavori edili N. 44963/02 per richiesta concessione edilizia a sanatoria ex art. 13 L. 47/85 per variante alla c.e. 38074 del 26.04.01, rilasciata il 13.04.02 n. 44963 prot., agibilità del 06.05.04 n. 20020013238 prot. Prat. n. 55/99. Data fine lavori 13.04.02. Richiesta agibilità 13.04.02 prot. 20020013238. Pratica edilizia UNABI 43 2002. Certificato di agibilità n. 45 del 06.05.04.
- SCIA n. 358/14 per lavori di manutenzione straordinaria riguardanti la sostituzione della linea idrica condominiale esistente nella corte esclusiva, presentata il 03.10.14 prot. n. 39371 del 06.10.2014. **P.R.G.** vigente in forza di delibera variante generale al PRG in forza di delibera: del G.P. n. 280 del 5.7.07 e del C.C. n. 23 del 7.5.08 Adeguamento scrittografico, l'immobile ricade in zona B2.12 (zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A) sub-sistema R3 città in aggiunta. N.T.A. ed indici: Capo 4.3.2 - Zone B: Art. 4.3.2.1. Disp. Gen. Le zone B così come definite dal DM n. 1444/68 corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato molto tempo fa, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, ma non ancora edificate od adeguatamente attrezzate. Art. 4.3.2.2 Interventi consentiti e vietati: Nelle zone B sono previsti interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, ristrutturazione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di trasformazione con esclusione degli interventi specificamente previsti dai Progetti Norma secondo i seguenti indici e specifiche: B2: interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione.

LOTTO N. 2

PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in **CIVITANOVA MARCHE** via dei Mille 11 su **DEPOSITO COMMERCIALE** al piano terra, altezza m 4,13, superficie commerciale 118,00 mq. Composto da unico ambiente rettangolare (m 6,04 x 17,58). Sprovvisto di impianto di riscaldamento.

Catasto fabbricati: **foglio 10, particella 325, sub 2**, sez. urb. 1, cat. C/2, classe 4, consistenza 106 mq, rendita € 153,28, via dei Mille 11, piano T, derivante da variazione del'11.01.91 in atti dall'01.02.92 frazionamento n. B-2639.1/1991. Confini: p.lle 1079, 885, 325, 126. Il bene è **libero**.

VINCOLI/ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ipoteca** volontaria iscritta il **16.03.1992** ai nn. **4105 RG / 450 RP** a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Macerata, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Belogi del 16.03.92 rep nn. 86439/7857. Importo ipoteca: l. 100.000,00, capitale l. 40.000,00.
- **ipoteca** volontaria iscritta il **09.11.2009** ai nn. **RG 17281/ 3867 RP**, a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata SCPA, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto notaio Sanangelantoni del 04.11.2009 rep nn. 18243/7755. Importo ipoteca € 180.000,00, capitale 89.372,44.
- **pignoramento** trascritto il **17.11.2023** ai nn. **RG 16790/ 12709 RP** a favore di Luzzatti Pop NPLS 2021 srl, derivante da verbale Ufficiale Giudiziario Macerata rep. 2636 del 06.10.2023

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Immobile realizzato ante 1967. Nell'atto di compravendita viene indicato che il bene è stato edificato anteriormente al 01.09.1967. NOTA: Nell'accesso agli atti la sottoscritta CTU rileva esclusivamente una richiesta, assunta al prot. comunale al n. 3156 del 02.05.49, e tavola grafica allegata (non timbrata dal

Comune) con la quale si chiedeva l'autorizzazione per la costruzione di uno stabilimento per la produzione di "Aceti di puro vino" dove in alto si evince la scritta 108/1949 (presumibilmente il numero della pratica). In tale elaborato viene rappresentato l'immobile in oggetto (all'interno dell'ampio progetto di costruzione dell'acetificio) ma non risultano presenti licenze edilizie rilasciate ai sensi dell'art. 31 della Legge Urbanistica 1150/1942 né tantomeno ulteriori varianti.

PIANO REGOLATORE GENERALE vigente in forza di delibera variante generale al PRG in forza di delibera: del G.P. n. 280 del 5.7.07 e del C.C. n. 23 del 7.5.08 Adeguamento scrittografico, l'immobile ricade in zona B2.12 (zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A) - sub-sistema R3 città in aggiunta. Norme tecniche di attuazione ed indici: Capo 4.3.2 - Zone B: Art. 4.3.2.1. Disposizioni generali Le zone B così come definite dal DM n. 1444/68 corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato molto tempo fa, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, ma non ancora edificate od adeguatamente attrezzate. Art. 4.3.2.2 Interventi consentiti e vietati: Nelle zone B sono previsti interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, ristrutturazione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di trasformazione con esclusione degli interventi specificamente previsti dai Progetti Norma secondo i seguenti indici e specifiche: B2: interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione. Pericolosità geologica G: Piane alluvionali maggiori e piana litoranea (art. 3.1.2.1, 3.1.2.4 delle NTA). Art. 3.1.2.1: le classi G sono le piane alluvionali maggiori e la piana litoranea, sono le più vulnerabili dal punto di vista dell'inquinamento degli acquiferi presenti al loro interno; Art. 3.1.2.4 - Interventi nei versanti collinari instabili e aree a pericolosità geologica Nei versanti collinari instabili individuati nella "Carta delle pericolosità geologiche" e nelle tavole di progetto, come aree A (pericolosità geologica molto alta) sono vietati: - interventi che impediscano il regolare deflusso delle acque di ruscellamento superficiale, scavi e riporti di terreno che alterino in maniera sostanziale e stabilmente il profilo del terreno; - nuove costruzioni, cave, discariche e laghi collinari; - nuove infrastrutture viarie è consentito: - il consolidamento e la ristrutturazione senza ampliamento di volume dei fabbricati esistenti. L'indagine geologica dovrà considerare la stabilizzazione del versante. - previa apposita indagine geologica gli interventi di regimazione delle acque superficiali e sub-superficiali, finalizzati alla stabilizzazione dei versanti o di parti di essi. Nelle aree individuate nella "Carta delle pericolosità geologiche" e nelle tavole di progetto come aree B (pericolosità geologica alta) sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione finalizzati al monitoraggio e alla difesa dell'azione erosiva. Nei versanti collinari individuati nella "Carta delle pericolosità geologiche" e nelle tavole di progetto come aree C (pericolosità geologica media) e aree D (pericolosità geologica medio-bassa) sono consentiti: - interventi di edificazione di limitata entità, la fattibilità è subordinata ad approfondite indagini geologiche e geomorfologiche estese ad un intorno significativo. In tali aree non è possibile operare forti sbancamenti e riporti, e non è possibile alterare in maniera sostanziale le caratteristiche morfologiche. Nei versanti collinari a pericolosità medio bassa e bassa, aree E ed F della "Carta delle pericolosità geologiche" e delle tavole di progetto, non possibile perdita; in fase esecutiva si tenga conto dell'opportunità di ricorrere a condotte incamiciate in tubi a tenuta e/o a soluzioni tecniche analoghe. Relativamente alle aree a rischio di frana individuate dal PAI si applicano le limitazioni previste dalle NTA del suddetto Piano. sono necessarie particolari restrizione. Per le aree G ed H al fine di impedire infiltrazioni nell'immediato sottosuolo, le reti fognarie dovranno essere realizzate in modo che sia impedita ogni possibile perdita; in fase esecutiva si tenga conto dell'opportunità di ricorrere a condotte incamiciate in tubi a tenuta e/o a soluzioni tecniche analoghe. Relativamente alle aree a rischio di frana individuate dal PAI si applicano le limitazioni previste dalle NTA del suddetto Piano.

DIFFORMITÀ EDILIZIE

Assenti licenze edilizie e varianti ex art. 31 L. Urbanistica 1150/42. Art. 34 comma 2/ter e 36 DPR 380/01: regolarizzabili con pratica di sanatoria edilizia, **costi € 2.000,00 esclusi oneri sanzionatori.**

§§§§§

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

I beni sopra descritti sono posti in vendita in lotti separati ai suindicati **prezzi base d'asta.**

- È legittimato a presentare offerta di acquisto e partecipare alla vendita qualunque interessato fatta eccezione per il debitore, per l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento e per i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 c.c.

- Le domande di partecipazione possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale nel cui caso alla domanda deve essere allegata la procura notarile originale.
- Se l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale, essa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ult. comma cpc. Il procuratore legale rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per cui ha fatto l'offerta depositando la procura notarile (art. 583 cpc).
- L'offerta, sottoscritta da tutti coloro a favore di cui dovrà essere trasferito il bene, deve riportare l'indicazione di quote e diritti che ognuno intende acquistare; in mancanza esso verrà trasferito in pari quote.
- **Le offerte sono irrevocabili**, salvo il caso di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., **e saranno inefficaci se:**
 - presentate oltre il termine sopra indicato,
 - inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita,
 - non accompagnate dal pagamento della cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.
- Gli interessati all'acquisto possono presentare offerta irrevocabile di acquisto, in base alla modalità di partecipazione scelta: **a)** in forma cartacea **oppure** **b)** in forma telematica.

A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA

- Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto, **entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, in busta chiusa e sigillata presso lo studio del sottoscritto delegato.** All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente delegato ad apporre i dati di riferimento (nome di chi materialmente provvede al deposito, numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato, data della vendita) come verranno indicati da chi materialmente consegna la busta.
- Le offerte, **in bollo**, reperibili anche nel sito internet www.tribunalemacerata.com, dovranno contenere:
 - **se persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale se coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in comunione legale a cui va allegata copia di un valido documento di identità e del tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
 - in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - Se l'offerta viene presentata **in nome e per conto di un minore** dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - **se persona giuridica:** dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata una recente visura camerale da cui risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, con fotocopia di valido documento di identità del rappresentante legale;
 - In caso di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea, deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
 - la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria;
 - la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico, catastale ed urbanistico dell'immobile.
- **L'offerta, inoltre, dovrà contenere l'indicazione:**
 - del **prezzo** offerto che a pena di inefficacia non può essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$
 - della **procedura esecutiva**, del **giorno** della vendita, del **lotto** per cui si intende partecipare;
 - del **tempo** di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà essere **superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione, termine** non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali, (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - 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: assegno circolare** non trasferibile intestato a *"Dr.ssa Vanessa Rastelli Esecuzione Immobiliare 164/2023 Tribunale di*

Macerata" di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché **assegno circolare** non trasferibile, parimenti intestato come il precedente, di importo pari al **10%** del prezzo offerto, per le **spese**. Sono esclusi gli assegni o vaglia emessi da Poste Italiane.

- L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato.

B) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ TELEMATICA

- Le offerte di acquisto anche al fine della partecipazione alla gara devono essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, con modalità telematica**
- L'offerta, in bollo, 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.spazioaste.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 presentazione dell'offerta d'asta. 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 se coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in comunione legale a cui va allegata copia di un valido documento di identità e del tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
 - In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - Se l'offerta viene presentata **in nome e per conto di un minore** dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - **se persona giuridica:** dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata una recente visura camerale da cui risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, con fotocopia di valido documento di identità del rappresentante legale;
 - In caso di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea, deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
 - la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria;
 - la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico catastale ed urbanistico dell'immobile.
- **L'offerta, inoltre, dovrà contenere l'indicazione:**
 - del **prezzo** offerto che a pena di inefficacia non può essere inferiore al prezzo base ridotto di ¼
 - della **procedura esecutiva**, **giorno** della vendita, **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.

- 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. Il mancato accredito sul c/c indicato entro il termine di presentazione dell'offerta è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il costo del bonifico è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo.
- Copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.
- Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente della procedura n. 3083/004420585 c/o BPER Banca SpA, filiale 13401 di Macerata, Corso Cavour; **IBAN: IT84W0538713401000004420585** intestato ad "*Esecuzione Immobiliare 164/2023 Tribunale di Macerata*"
- **ASSISTENZA:** per ricevere assistenza l'utente può inviare e-mail all'indirizzo **garaimmobiliare@astalegale.net**, o contattare il call-center al **numero 848 780013** dalle ore 9.00 alle 13.00 e dalle ore 14.00 alle 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- L'apertura delle buste avverrà il giorno **5 giugno 2025 a partire dalle ore 11:00** presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Via Marche n. 18
- 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 ½ ora dal loro inizio, 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 in modalità cartacea saranno aperte dal delegato alla presenza degli offerenti, riportate nel portale e rese visibili ai partecipanti in modalità telematica. Le buste presentate in modalità telematica saranno aperte dal delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi a 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** recandosi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato. **Coloro che hanno formulato l'offerta in modalità telematica partecipano 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 cpc
- In caso di presentazione di un'offerta unica pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.

- Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o non connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**
- In caso di più offerte valide, si procederà alla gara partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto di: entità del prezzo, cauzioni prestate, forme, modi e tempi del pagamento nonché ogni elemento utile indicato nell'offerta. In caso di uguali condizioni l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato (con modalità telematica ed in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore) o depositato (con modalità cartacea) l'offerta per primo. Nel caso sorgessero questioni, il delegato riferirà al Giudice che, se del caso, provvederà a convocare le parti innanzi a sé.
- Qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.
- La gara si svolgerà con modalità sincrona mista ed avrà inizio dopo 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 ogni 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.
- **Entro 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, qualora esso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il delegato si riserva di indicare e con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Giudice, 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 sarà dichiarata decaduta, la cauzione versata trattenuta a titolo di multa e si procederà a nuova vendita, in cui l'offerente sarà tenuto a corrispondere l'eventuale differenza tra il prezzo offerto e quello inferiore 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. Si precisa che il deposito cauzionale è improduttivo di interessi.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585, ult. comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4° c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4°, c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, alleggerà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al Giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, comma 4°, c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai

dati personali – il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio – sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice).

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.
- I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Le spese per la cancellazione di ipoteche e altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario e saranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza possibilità di rivalsa contro la procedura. In caso di variazione di imposizione, per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, l'aggiudicatario è obbligato a corrispondere le somme per oneri tributari in misura e modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità per la procedura.
- L'acquirente di immobile facente parte di condominio è obbligato solidalmente col precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (art. 63 disp. att. c.c.)
- La proprietà del bene ed i conseguenti oneri sono a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.
- Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Macerata, Via Marche 18.
- 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 paghi al creditore fondiario rate scadute, accessori e spese e ne dia comunicazione e prova al sottoscritto; l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà comunque, ai sensi dell'art. 41 co 4 del DLgs. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo d'aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale accessori e spese dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto e comunque versando il restante 15% al sottoscritto professionista delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario azionato.

Agli aggiudicatari di immobili che lo richiedano potranno essere concessi mutui ipotecari fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale <https://venditepubbliche.giustizia.it> del Ministero della Giustizia, sui siti www.tribunale.macerata.giustizia.it, www.astalegale.net, nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da [astalegale.net](http://www.astalegale.net) (unitamente ad ordinanza di delega e perizia). Tra il compimento delle forme di pubblicità telematica e il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso la Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata e presso lo studio del sottoscritto professionista.

VISITA DELL'IMMOBILE – CUSTODE GIUDIZIARIO

Gli immobili possono essere visionati esclusivamente previo accordo con il sottoscritto delegato

Per l'eventuale liberazione dell'immobile si rimanda a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c.

Macerata, lì 17 marzo 2025

Dott.ssa Vanessa Rastelli