

**TRIBUNALE DI MACERATA**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA**

**MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto **avv. Francesco Iacopini**, con studio in Macerata, Via Batà n° 21 (Tel. 0733.264894; Fax 0733.522223; mail avv.iacopini@tiscali.it ; pec : avvfrancescoiacopini@cnfpec.it)

**VISTA**

l'ordinanza di vendita emanata in data 18.04.2019 dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata nella procedura esecutiva immobiliare **n. 46/2018 R.G.E.I.** promossa da Intesa San Paolo spa con la quale il medesimo Giudice ha disposto la vendita dei beni sottodescritti ed ha delegato il sottoscritto avvocato alle operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la legge 80/2005 e successive modifiche

**COMUNICA**

che il giorno **9 settembre alle ore 10:00** presso il proprio studio in Macerata, Via Batà 21, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto Min. Giustizia 26.02.15, n. 32. In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto sui beni sottoelencati le cui indicazioni di natura urbanistica e catastale sono tratte dalla **perizia tecnica** redatta dall'**Ing. Alessandro Annessi** (0733.203146) del 18.01.2019 che si richiama espressamente e che può essere consultata sui siti internet indicati alla fine del presente avviso:

**LOTTO UNICO**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** su **ABITAZIONE con corte esterna esclusiva** sita in Civitanova Marche in Via Magellano n.25/A di circa mq.112. L'edificio ha sviluppo su tre piani fuori terra; tutti i piani sono collegati tra loro da un vano scala interno La struttura è in muratura portante, con solai di piano e di copertura in latero-cemento. Al piano terra, avente consistenza di circa 62mq (al netto del vano scala), sono presenti un ingresso disimpegno, un soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un bagno. Al piano primo, avente consistenza di circa 62mq (al netto del vano scala), sono presenti un disimpegno, due camere, un vano magazzino ed un bagno; entrambe le camere godono di un balcone di circa 9 mq. Al piano sottotetto, avente consistenza di circa 62mq (al netto del vano scala), sono presenti un disimpegno, un soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un bagno. Le pavimentazioni interne sono in ceramica e gres; gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo ed avvolgibili in PVC. Le finiture del piano terra, quali pavimenti, rivestimenti e porte sono state recentemente sostituite. Completa la proprietà una **corte esterna esclusiva** di circa 112mq; tale corte in parte rappresenta la strada di accesso alla proprietà ed in parte è recintata ed utilizzata come spazio esterno esclusivo. A ridosso del prospetto nord del piano terra è presente un corpo di fabbrica di circa 11mq utilizzato come deposito e vano caldaia. Tutte le superfici riportate sono da intendersi al lordo delle mura perimetrali.

**Identificazione catastale:**

➤ **Sez. 1, Foglio 15 particella 294 sub. 4** (catasto fabbricati), piani terra, primo e secondo, categoria A/3, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 861,19 euro, superficie catastale totale mq.221, totale escluse le aree scoperte mq. 206. Indirizzo catastale: Via Ferdinando Magellano n.25 in Civitanova Marche (MC).

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

1. **ipoteca giudiziale** R.P. 413 del 22/02/1999 a favore della Banca Nazionale del Lavoro;
2. **ipoteca volontaria** R.P. 5209 del 16/11/2006 a favore di Banca Intesa spa;
3. **ipoteca giudiziale** R.P. 799 del 28/02/2008 a favore della Cassa di Risparmio di Fermo spa;
4. **ipoteca giudiziale** R.P. 1219 del 21/03/2008 a favore della Banca Credito Cooperativo di Civitanova Marche e Montecosaro Soc. Coop.;
5. **trascrizione pignoramento immobiliare** R.P. 2435 del 22/03/2018 a favore della INTESA SANPAOLO SPA.

**Precisazioni**

Si da atto che presso la Conservatoria dei registri immobiliari risulta altresì una **trascrizione di pignoramento immobiliare** R.P. 10352 del 28/12/1999 a favore della Efibanca spa. Detta trascrizione è stata eseguita nei confronti dei danti causa dei debitori e la relativa procedura esecutiva immobiliare n.175/99 R.G. è stata **dichiarata estinta** con ordinanza del Tribunale di Macerata dell'8.11.2006 il quale ha anche **ordinato la cancellazione della trascrizione del 28.12.99 R.P. 10352 - R.G. 16064**. Allo stato, però, non risulta ancora formalmente effettuata la cancellazione.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:**

L'immobile in oggetto risulta occupato dai debitori e da altri loro familiari. Con provvedimento del 24.10.2019 Il G.E. ha autorizzato gli occupanti a continuare ad occupare l'immobile pignorato a fronte del versamento di una indennità di occupazione.

**Esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente:**

Non si segnala l'esistenza di servitù prediali o di altri vincoli od oneri gravanti sull'immobile.

**Eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari**

Non si rilevano difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari. Nell'atto di provenienza RP 4104 del 18/05/1991 l'immobile in oggetto risultava identificato al NCEU Fg. 15 p.la 294 sub 1 (graffata insieme alla P.la 542) -2-3 e CT al Fg. 15 P.la 321.

**Pratiche edilizie e situazione urbanistica - Destinazione urbanistica del terreno, conformità degli edifici alle norme urbanistiche e loro agibilità:**

Secondo il vigente PRG del Comune di Civitanova Marche l'immobile ricade in Zona B di Completamento di cui all'art. 4.3.2.2 delle NTA. In esito alla consultazione degli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale si rileva che l'immobile è stato originariamente edificato in data anteriore al 1967 ed è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta per Esecuzione dei Lavori Prat. 248/66 prot. 12403 del 09/09/1966 per la realizzazione del piano primo e soffitta in sopraelevazione al piano terra già esistente;
- Richiesta di Permesso di Abitabilità del 02/05/1970;
- Sospensione richiesta Abitabilità per rilevate difformità rispetto al progetto presentato relative all'altezza della soffitta;
- Diffida a demolire l'accessorio esterno al piano terra Prot. 23336 del 10/12/1970;
- Domanda di Concessione in Sanatoria Prot. 3595 del 26/09/1986 Prog. 0623404209 con oblazione interamente pagata;
- Autorizzazione di Abitabilità del 01/02/1988.

Si rilevano le seguenti **DIFFORMITÀ di natura urbanistica**:

- **difformità** rispetto agli elaborati in atti relative all'altezza della soffitta;
- accessorio esterno al piano terra realizzato **in assenza di titolo abilitativo**.

Per tali difformità è stata presentata la Domanda di Concessione in Sanatoria in data 26/09/1986 Prot. 3595 del Prog. 0623404209 con oblazione interamente pagata.

Ad oggi tale pratica risulta incompleta e pertanto NON è stata ancora rilasciata la Concessione in Sanatoria. Nello specifico la pratica di Sanatoria Prot. 3595/86 in atti risulta composta solamente dai modelli MOD. 47/85 A e MOD. 47/85 R, mentre NON sono presenti né elaborati grafici, né relazioni tecniche e/o altri allegati; di fatto NON viene chiaramente definito l'oggetto della richiesta di sanatoria. Tuttavia in esito ad un confronto con il tecnico comunale si può affermare che con il perfezionamento della Sanatoria verrebbero regolarizzate le difformità rilevate.

Le irregolarità rilevate sono da ritenersi sanabili perfezionando la pratica di Sanatoria con una spesa indicativa di circa **euro 5.000.00**.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

L'abitazione è di Classe energetica "G" con indice di prestazione energetica pari a 255.797 kWh/mq anno.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 138.750,00 (centotrentottomilasettecentociquanta/00).**

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del lotto sono state assunte dalla **perizia tecnica** redatta dall'Ing. **Alessandro Annessi** (0733.203146) del 18.01.2019 che si richiama espressamente e che può essere consultata sui siti internet indicati alla fine del presente avviso.

\*\*\*\*\*

**MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

I beni sopra descritti vengono posti in vendita al **prezzo base d'asta di euro 138.750,00**.

- E' 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 originale. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ultimo comma cpc II

procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando la procura notarile (art. 583 cpc).

- 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;
- Le **offerte SONO IRREVOCABILI**, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c., e saranno inefficaci se:
  - presentate oltre il termine sopra indicato
  - inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza,
  - non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.
- Le offerte, **in bollo**, (reperibili anche nel sito [www.tribunalemacerata.com](http://www.tribunalemacerata.com)) dovranno contenere:
  - **se persona fisica** – cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale in caso sia coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in regime di comunione legale a cui vanno allegate le copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
  - Se l'offerta viene presentata **in nome e per conto di un minore** dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - **se persona giuridica** – i dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui vanno allegate una recente visura camerale dalla 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 valido documento di identità del o dei rappresentanti legali;
  - 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 e urbanistico dell'immobile anche sotto il profilo urbanistico e catastale.
- **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**, del **giorno** della vendita e del **lotto** per il quale intende partecipare;
  - del **tempo** di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà essere **superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione**, termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali, (in caso di mancata indicazione o di indicazione di 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 sussistono i presupposti di benefici/regimi fiscali vigenti.
- L'offerta, **sottoscritta da tutti i soggetti** a favore di cui dovrà essere trasferito il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza esso verrà trasferito in quota uguali per ciascun offerente.
- Gli interessati all'acquisto possono presentare offerta irrevocabile di acquisto, in base alla modalità di partecipazione scelta:
  - a) in forma cartacea o
  - b) telematica

\*\*\*\*\*

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

- Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto, **entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, in busta chiusa e sigillata presso lo studio del sottoscritto avvocato**. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente delegato ad apporre i dati di riferimento (nome di chi materialmente provvede al deposito, numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato, data della vendita) come verranno indicati da chi materialmente consegna la busta.
- Le offerte **in bollo** devono contenere quanto sopra indicato.
- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, **a pena di inammissibilità: assegno circolare** non trasferibile intestato al sottoscritto delegato: *"Iacopini Francesco Procedura esecutiva RG 46/2018 Tribunale Macerata"*, di importo

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

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

#### **B) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ TELEMATICA**

- Le offerte di acquisto anche al fine della partecipazione alla gara devono essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, con modalità telematica**
- L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale** "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.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 iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il **"Manuale utente"** 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 e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.
- Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione si consiglia di effettuare le operazioni per partecipare 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 rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non saranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.
- Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- Le offerte **in bollo** devono contenere quanto sopra indicato.
- Deve essere versata, a titolo di **spese e cauzione** a garanzia dell'offerta, una somma non inferiore al **30% del prezzo offerto** mediante **bonifico bancario**, con causale "*versamento cauzione e spese*", da eseguirsi sul c/c sotto indicato **almeno 3 giorni lavorativi prima del termine** ultimo per la presentazione delle offerte. Nel medesimo bonifico deve essere aggiunta anche la somma relativa al **bollo** dovuto per legge (**€ 16,00**). Il mancato accredito sul c/c indicato è causa di nullità dell'offerta e 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 suo costo unitamente al costo dell'imposta di bollo.
- La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.
- Il bonifico bancario andrà effettuato sul c/c della procedura i cui dati sono di seguito riportati: **"AVV. IACOPINI FRANCESCO DELEGATO TRIBUNALE DI MACERATA PROC. ESPR. IMMOB. 46/2018"** IBAN: IT89S0542413400000001000086 – Banca Popolare di Bari, Filiale di Macerata.  
Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato. Si suggerisce precauzionalmente un termine non inferiore a 5 giorni.
- **ASSISTENZA:** Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo **assistenza@astetelematiche.it**, oppure contattare il call-center al **numero 0586.20141** dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

#### **APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

- L'apertura delle buste avverrà il giorno **9 SETTEMBRE 2025 a partire dalle ore 10:00** presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Via Batà n. 21.
- Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stessi si svolgono, le generalità di tutti gli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

- Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net 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.
- Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.
- Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.
- In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita ed alla dichiarazione di inefficacia o inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.
- **Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita** recandosi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, in Macerata, Via Batà 21.
- **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità** (online), collegandosi al portale e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso.
- La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implicano da parte dell'offerente l'accettazione del rischio del disservizio informatico e/o di black-out e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.
- In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.
- Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, ove il delegato per qualsiasi motivo non sia in grado di procedere all'esame delle offerte lo comunicherà, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti e agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.
- In sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 cpc
- In caso di presentazione di un'offerta unica pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto (1/4), 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 connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**
- Se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nell'offerta migliore o presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito in ordinanza di vendita, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione.
- Anche in 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 di ogni elemento utile indicato nell'offerta. Ad 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. Ove sorgano questioni, il delegato riferirà al Giudice che, se del caso, provvederà a convocare le parti innanzi a sé. Ove nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.
- La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni avverranno tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).
- I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno a sua cura riportati nel portale e resi visibili ai partecipanti alle operazioni di vendita in modalità telematica; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti innanzi al delegato.
- Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **due (2) minuti** (offerte minime in aumento di € 1.000,00 – mille/00). La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà

dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il professionista delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.

- **Entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria**, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario sullo stesso conto sopra indicato (**IBAN IT89S0542413400000001000086**).
- Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare e con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Sig. G.E., con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo ;
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata sarà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza tra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato.
- La restituzione delle cauzioni agli offerenti che non siano risultati aggiudicatari da parte del Delegato sarà effettuata : per gli offerenti con modalità cartacea mediante restituzione degli assegni ; per gli offerenti con modalità telematica mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari, sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica.
- Si precisa che il deposito cauzionale è improduttivo di interessi.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

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

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.
- Gli immobili di cui ai lotti vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario e verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione. Le cancellazioni potranno essere effettuate dal delegato, previo conferimento di apposito incarico e approvazione del preventivo di spesa, con costi a carico dell'aggiudicatario.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.
- In caso di variazione di imposizione, per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso di vendita, è obbligo dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità alcuna per la procedura.
- Si precisa che l'acquirente di immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (art. 63 disp. att. c.c.)
- La proprietà del bene ed i conseguenti oneri sono a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 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 (MC), Via Batà 21**, giusta autorizzazione del G.E. del 14.07.2020.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **IN CASO DI MUTUO FONDIARIO**

Ai sensi dell'art. 41 co. 5 del DLgs. 385/93 qualora tra i creditori ci sia un istituto di credito fondiario, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese e ne dia comunicazione e prova al sottoscritto; l'aggiudicatario definitivo, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà comunque, ai sensi dell'art. 41 co 4 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. Si rende noto che agli aggiudicatari di immobili che lo richiedano potranno essere concessi mutui ipotecari fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

#### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it>, sui siti internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it), [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) nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da asta legale.net (unitamente all'ordinanza di delega de G.E. e alla perizia) e tra il compimento della pubblicità telematica e il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni.

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

#### **VISITA DELL'IMMOBILE**

L'immobile potrà essere visionato previo accordo con il **CUSTODE GIUDIZIARIO Rag. Elsa Corpetti**, con studio in Monte San Giusto 62015 (MC), Via Dell' Artigianato 17 - tel. 0733 837251 – fax 0733.837140 ; email: [e.corpetti@sincomas.it](mailto:e.corpetti@sincomas.it).

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta formulata mediante il portale delle vendite pubbliche. La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

*Macerata, lì 12.05.2025*

***Avv. Francesco IACOPINI***