

TRIBUNALE DI MACERATA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

La sottoscritta Rag. Comm. Elsa Corpetti, con studio a Monte San Giusto, Via dell'Artigianato n. 17, tel. 0733/837251 - mail: e.corpetti@sincomas.it,

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 31/01/2019 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **100/2017** e la nomina della sottoscritta per le operazioni in data 24/06/2021,

AVVISA

che è fissata per il giorno **11/11/2026 ore 14:30** la sesta udienza di verifica delle offerte di acquisto sui beni pignorati e sotto elencati presso lo studio del professionista delegato sito a Monte San Giusto, Via dell'Artigianato 17.

Beni sottoposti a vendita

LOTTO 3

A) Appartamento a MORROVALLE C.da Crocette 25, della superficie commerciale di 173,40 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (___). Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un edificio bifamiliare isolato su due piani fuori terra. Si accede all'alloggio attraverso una scala esterna aperta posta sul prospetto principale Sud dell'edificio. Il manufatto è in muratura portante di mattoni pieni con orizzontamenti in latero-cemento. Il fabbricato e gli accessori insistono su una corte di circa 1120 mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 300cm. Identificazione catastale: foglio 17 particella 159 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Contrada Crocette, 25, piano: Terra e Primo, intestato a (___) derivante da Costituzione del 23/12/2010. L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1977.

B) Deposito a MORROVALLE C.da Crocette 25, della superficie commerciale di 85,75 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (___). Locali accessori all'alloggio di civile abitazione. Una parte sono posti al piano terra dell'edificio bifamiliare di cui al Corpo A; la restante parte trattasi di edificio separato a pianta rettangolare posto sulla zona Nord dell'edificio principale. Strutture portanti in mattoni, orizzontamenti in latero-cemento. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale: foglio 17 particella 159 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 163 mq, rendita 151,53 Euro, indirizzo catastale: Contrada Crocette, 25, piano: Terra, intestato a (___) derivante da Costituzione del 23/12/2010. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1977.

C) Magazzini, ricovero animali, fienile a MORROVALLE C.da Crocette 25, della superficie commerciale di 85,40 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (___). Locali accessori costituiti da n. 3 edifici a pianta rettangolare e consistenti in un deposito/magazzino su due piani fuori terra, una porcaia con sovrastante fienile, un deposito/ricovero animali. Identificazione catastale: foglio 17 particella 159 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 214 mq, rendita 198,94 Euro, indirizzo catastale: Contrada Crocette, 25, piano: Terra e primo, intestato a (___) derivante da Costituzione del 23/12/2010.

D) Ricovero animali a MORROVALLE C.da Crocette 25, della superficie commerciale di 11,54 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (___). Manufatto utilizzato per il ricovero degli animali. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 165 cm. Identificazione catastale: foglio 17 particella 272 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 16,11 Euro, indirizzo catastale: Contrada Crocette, 25, piano: Terra, intestato a (___) derivante da Costituzione del 18/01/2011. L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

STATO DI POSSESSO: Alla data dell'ultimo sopralluogo l'immobile risulta libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI SINTETICAMENTE RICHIAMATI:

Ipoteca volontaria, iscritta il 12/01/2012 a Macerata ai nn. 67 r.p., a favore di Banca delle Marche S.p.A. contro (___) derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di altra obbligazione. Importo ipoteca: € 300.000,00. Importo capitale: € 196.087,20. E' riferita anche ad altri immobili non oggetto di esecuzione immobiliare.

Ipoteca volontaria, iscritta il 10/05/2012 a Macerata ai nn. 828 r.p., a favore di Banca delle Marche S.p.A. contro (___) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: euro 380.000,00. Importo capitale: €190.000,00. Durata ipoteca: 20 anni. L'ipoteca è riferita anche ad altri immobili non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Ipoteca volontaria, iscritta il 16/05/2008 a Macerata ai nn. 1978 r.p., a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A. contro (___) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: euro 200.000,00. Importo capitale: euro 100.000,00. Durata ipoteca: 15 anni.

Pignoramento, trascritta il 14/07/2017 a Macerata ai nn. 5879 r.p., a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa per Azioni contro (___) e (___) derivante da Verbale di pignoramento immobili - UNEP Tribunale di Macerata.

PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. 2287, intestata a (___), per lavori di Sistemazione di un fabbricato rurale, rilasciata il 29/05/1963, agibilità del 22/04/1964 con il n. 1613 di protocollo.

Pratica edilizia n. 36/63. Concessione edilizia N. 321/77, intestata a (___), per lavori di Ampliamento casa colonica,

presentata il 31/12/1977, rilasciata il 20/04/1979 con il n. 4085 di protocollo Condono edilizio N. 520/1985.

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 19 del 03/06/2015, l'immobile ricade in zona EP - Zone agricole di interesse paesistico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ: Sono state rilevate le seguenti difformità: Riguardo alla conformità edilizia si rilevano alcune difformità; trattasi di difformità per opere interne nell'edificio principale (P.lla 159, Sub. 2 e 3) e nell'accessorio retrostante e per la realizzazione di una tettoia sul retro dell'accessorio centrale (P.lla 159, Sub. 4) posto sul confine Sud della corte. Non avendo potuto visionare la pratica di condono edilizio depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non si è in grado purtroppo di dare alcun giudizio in merito. Tali difformità potrebbero essere contenute all'interno di detto condono edilizio e quindi già sanate.

CONFORMITÀ EDILIZIA: nessuna difformità.

CONFORMITÀ CATASTALE: Sono state rilevate le seguenti difformità: a) Difformità sulla planimetria catastale del Corpo B (P.lla 159, Sub. 2) e del Corpo C (P.lla 159, Sub. 4) per diversa suddivisione interna degli spazi e presenza di una tettoia rispettivamente; b) Difformità della mappa rispetto allo stato dei luoghi attuale del Corpo B (P.lla 159, Sub. 2) per la presenza di una struttura che collega l'edificio principale al retrostante deposito; c) Difformità dell'elaborato planimetrico per quanto sopra esposto. Le difformità sono regolarizzabili mediante: a) Aggiornamento planimetrie catastali difformi; b) Aggiornamento tipo mappale difforme; c) Aggiornamento elaborato planimetrico.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- a) Aggiornamento planimetrie catastali (costi catastali e oneri di presentazione pratica): €1.000,00;
- b) Aggiornamento tipo mappale (costi catastali e oneri di presentazione pratica): €1.500,00;
- c) Aggiornamento elaborato planimetrico (oneri di presentazione pratica): €300,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

CONFORMITÀ URBANISTICA: L'immobile risulta conforme.

PREZZO BASE D'ASTA: € 65.836,80 (euro sessantacinquemilaottocentotrentasei/80)

OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO: € 49.377,60 (euro quarantanovemilatrecentosettantasette/60) pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Riguardo l'immobile di cui al **punto A) del LOTTO 3** si precisa quanto segue: così come indicato dal Custode nelle ultime relazioni e dalla relazione di intervento dei Vigili del Fuoco, la casa colonica su cui insiste l'immobile evidenzia delle lesioni sulla parete esterna lato est, di larghezza superiore ai 3 cm, passanti da parte a parte della muratura, le quali continuano lungo il fabbricato in direzione est-ovest. Tale quadro fessurativo, di notevole entità, probabilmente dovuto ad un abbassamento del terreno nel lato est del fabbricato ed una probabile fondazione dell'edificio di carattere superficiale, I Vigili del Fuoco pertanto diffidano all'utilizzo ed all'accesso a qualsiasi titolo sino al ripristino delle condizioni di sicurezza. Si allegano foto e relazione Vigili del Fuoco.

CONDIZIONI DI VENDITA

Entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente la vendita e precisamente entro il 10/11/2026, le offerte - che saranno irrevocabili - dovranno essere depositate presso lo studio del sottoscritto delegato, in forma tradizionale mediante deposito in busta chiusa o, in alternativa, potranno essere presentate in via telematica all'interno del portale www.spazioaste.it; 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 e 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 offertapvp.dgsia@giustiziacert.it 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 di Modulo web ministeriale offerta telematica è possibile consultare il "Manuale utente". Non saranno accettate offerte pervenute dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, pertanto è consigliabile iniziare il processo di inserimento della documentazione con largo anticipo. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta. Nelle 3 ore antecedenti l'inizio delle operazioni di vendita, o comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. - Nel caso di offerte di acquisto cartacee, **in bollo**, le stesse dovranno essere presentate in buste separate per ciascun lotto. Ogni busta contenente l'offerta dovrà essere chiusa e sigillata. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad indicare numero di procedura, numero di lotto, nome del giudice dell'esecuzione, nome del delegato, data dell'udienza). L'offerta dovrà contenere: il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile (in caso di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), fotocopia di un documento valido e del codice fiscale, visura camerale in corso di validità (la visura camerale ha una validità

di sei mesi dalla data di rilascio) in caso di ditta o impresa, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta viene presentata, il numero della procedura esecutiva, l'indicazione del prezzo offerto, il termine di pagamento del prezzo medesimo, la cauzione pari al 20% del prezzo offerto (**di importo non inferiore di oltre un quarto del prezzo base, pena inammissibilità**), nonché l'ammontare approssimativo delle spese che si fissa al 10% del prezzo offerto (salvo integrazioni successive dell'importo), somme da versare mediante assegni circolari non trasferibili intestati "TRIBUNALE DI MACERATA C/O CORPETTI ELSA espropriazione immobiliare n.100/2017".

- Nel caso di offerte presentate telematicamente, il versamento della cauzione (20% del prezzo offerto) e dell'importo a titolo di spese (10% del prezzo offerto, salvo integrazioni) dovranno essere effettuati tramite bonifico bancario a favore di : "TRIBUNALE DI MACERATA C/O CORPETTI ELSA espropriazione immobiliare n.100/2017", Iban: IT45I0306969010100000590001 intestato a Corpetti Elsa Esec.ne Imm.re 100/17 (causale "versamento cauzione e spese"), bonifico che dovrà essere effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro il termine per la presentazione delle offerte, è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. La copia della contabile del versamento deve essere allegata in sede di invio di offerta telematica.

- Le offerte presentate sono irrevocabili.

- Gli offerenti che hanno presentato offerta in forma tradizionale partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo della vendita; le buste saranno aperte dal professionista delegato e le offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista delegato e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

- Gli offerenti che hanno presentato offerta in forma telematica partecipano collegandosi al portale www.immobiliare.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente"; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

- La gara, che si svolgerà con **modalità sincrona mista**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate, all'apertura delle buste, dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara. In sede di esame delle offerte, qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al G.E. che potrà convocare le parti innanzi a sé.

- In caso di offerta unica pari o superiore al prezzo base, questa verrà accolta; se è inferiore al prezzo base (comunque di importo non inferiore di oltre un quarto del prezzo base), resterà piena facoltà del delegato, sentiti i creditori presenti, decidere se dar luogo alla vendita. L'offerente, in vista dell'eventuale gara al rialzo, è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicata o è tenuto ad essere presente on line durante lo svolgimento della vendita sopra indicata e le comunicazioni avverranno tramite chat durante l'asta stessa.

- In caso di più offerte valide si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta (offerte minime in aumento di € 2.000,00 per il lotto 3). Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di 2 minuti. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi 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 visibili tramite portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

- La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti dall'ultima offerta senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida; l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

- Non verranno considerate offerte pervenute al termine della gara. Gli offerenti sono tenuti a presentarsi all'esperimento di vendita; in assenza del maggior offerente il bene potrà essere aggiudicato ad altro offerente presente, anche per minor importo e la differenza sarà addebitata all'offerente non presentatosi.

- In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituiti all'offerente mediante restituzione immediata degli assegni presentati; in caso di offerta telematica, la somma versata a titolo di cauzione e spese verrà restituita tramite bonifico il cui costo resterà a carico dell'offerente, unitamente ad eventuali imposte di bollo.

- Entro massimo 90 giorni dall'aggiudicazione, o comunque entro il termine indicato nell'offerta, l'intero prezzo al netto della cauzione già versata dovrà essere depositato presso lo studio della Rag. Comm. Elsa Corpetti mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI MACERATA C/O CORPETTI ELSA espropriazione immobiliare n.100/2017", o mediante bonifico a "TRIBUNALE DI MACERATA C/O CORPETTI ELSA espropriazione immobiliare n.100/2017", Iban: IT45I0306969010100000590001. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

- Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sul portale vendite pubbliche e per sunto, per una sola volta, sulla stampa specializzata e sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it, oltre che nella piattaforma <http://spazioaste.it> www.astalegale.net. Tra il compimento delle formalità pubblicitarie sopra indicate e la data della deliberazione sulle offerte di vendita non trascorreranno meno di 45 giorni.

- I creditori interessati potranno effettuare, a propria cura e spese, forme di pubblicità ulteriori.

- L'aggiudicatario dovrà effettuare contestualmente al saldo del prezzo il versamento delle spese di trasferimento che il professionista indicherà, con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo.

- Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571, 576 e ss. c.p.c. saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato.

- Ai sensi dell'art. 41 del Decr. Leg.vo 1 settembre 1993 n. 385, qualora tra i creditori compaia un Istituto di credito fondiario, l'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento, purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione

definitiva paghi al creditore fondiario l'importo delle rate scadute, degli accessori e delle spese e ne dia comunicazione e prova al sottoscritto; altrimenti potrà comunque saldare direttamente al creditore fondiario, entro 30 giorni dalla vendita, una quota pari all'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito dell'istituto per capitale, spese ed accessori, dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto, e comunque versando il rimanente 15% al sottoscritto delegato, e comunque versando al sottoscritto delegato l'eccedenza fra il saldo del prezzo di aggiudicazione ed il credito fondiario azionato.

- Agli aggiudicatari di immobili potranno essere concessi mutui ipotecari fino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI.

- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano come da perizia e relazioni notarili in atti e che ogni spesa a tal fine sarà a carico dell'aggiudicatario.

- Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura;

- Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Registrazione al portale per la vendita telematica

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale <http://immobiliare.spazioaste.it> procedendo come descritto nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

In particolare il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "Registrati" presente sulla barra di navigazione, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione, cliccare il pulsante "Accetta condizioni e crea utenza", confermare l'utenza attraverso il link che riceverà per e-mail alla casella di posta elettronica indicata in fase di registrazione. Una volta registrato l'utente potrà accedere al portale cliccando sulla voce "Accedi" presente sulla barra di navigazione inserendo username e password negli appositi campi.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e nell'area messaggi personale disponibile sul portale.

I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Predisposizione ed invio dell'offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono far pervenire la documentazione necessaria alla partecipazione alla vendita, in via telematica, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente all'interno del portale <http://immobiliare.spazioaste.it>.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. 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 verranno concluse entro 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.

Assistenza

Nell'avviso di vendita dovrà essere specificato che "Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi".

Custode: Avv. Martina Manuale – telefono 0733 288113 – fax 0733 280622 – mail: avvocatomanuale@gmail.com

Monte San Giusto, 10/09/2026

Il delegato alla vendita
Rag. Comm. Elsa Corpetti

