TRIBUNALE DI MACERATA
II AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI DELEGATA
VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA
(artt.569 e ss. c.p.c.)

Il sottoscritto avv. Paolo Ponzelli con studio in Macerata (MC), Via Manzoni n.105 (mail: avv.paoloponzelli@gmail.com; tel. 331-8376262)

VISTA

l'ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata in data 24/06/2026 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel **procedimento esecutivo n. 83/2024 R.G.E** e sono state delegate al sottoscritto avvocato le relative operazioni, visti gli artt.569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la L.132/15 e successive modifiche,

AVVISA

che il giorno **29/01/2027 alle ore 16.00** presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv. Paolo Ponzelli, sito in Macerata (MC), Via Manzoni n. 105 (Studio Legale Giulianelli-Pacetti), è fissata l'udienza di verificazione delle offerte di acquisto dei beni più avanti descritti al prezzo base stabilito di seguito indicato:

- lotto 2: € 141.000,00 (euro centoquarantaunomila/00)

che entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita (28/01/2027) è fissato il termine per la proposizione delle offerte. Le offerte di acquisto potranno essere depositate presso lo studio del sottoscritto avv. Paolo Ponzelli **in forma tradizionale** mediante deposito in busta chiusa e sigillata, una per ciascun lotto, sulla quale il delegato provvederà ad apporre i dati di riferimento (procedura, nome del G.E., nome del professionista delegato, data della udienza di esame delle offerte, lotto) come verranno indicati dall'offerente ovvero, in alternativa, potranno essere presentate **in via telematica,** all'interno del portale **www.spazioaste.it**;

le offerte di acquisto possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale, nel qual caso all'offerta deve essere allegata la procura in 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 c.p.c.. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato conferito mediante procura notarile avente data anteriore a quella dell'asta (art. 583 c.p.c.).

A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA TRADIZIONALE CARTACEA

Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (28/01/2027), previo appuntamento, presso lo studio del sottoscritto delegato, sito in Macerata (MC), Via Manzoni n. 105 (Studio Legale Giulianelli-Pacetti), **in busta chiusa e sigillata,** una per ciascun lotto, all'esterno della quale il delegato apporrà i dati di riferimento (numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'Esecuzione, nome del professionista delegato e data della vendita).

Le offerte d'acquisto (in bollo) dovranno contenere: nome e 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 di identità valido e del codice fiscale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. In caso di società o impresa commerciale le offerte devono contenere i dati identificativi, inclusa la Partita IVA e/o il codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, 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, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente

permesso o carta di soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerta inoltre deve contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto, l'indicazione del prezzo offerto nonché il termine di pagamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso dei requisiti, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.
All'offerta devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane spa) intestato a: "Tribunale Macerata Pr. Es. 83/2024 Avv. Ponzelli Paolo", di importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane spa), sempre intestato "Tribunale Macerata Pr. Es. 83/2024 Avv. Ponzelli Paolo", di importo pari al 10% del prezzo offerto, per le spese. L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato; le offerte presentate 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, ovvero se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.

B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN VIA TELEMATICA

Le offerte d'acquisto in via telematica devono essere fatte pervenire entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (28/01/2027). L'offerta deve essere redatta mediante il **MODULO web ministeriale "Offerta telematica" a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente 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 **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con la firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

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.

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

Le offerte sono irrevocabili. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte d'acquisto dovranno contenere: nome e 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 ed allegati la copia del documento di identità e del codice fiscale-, fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale. In caso di dichiarazione formulata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del giudice tutelare. In caso di partecipazione di cittadino

di altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità. In caso di società o impresa commerciale le offerte devono contenere i dati identificativi, inclusa la Partita IVA e/o il codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, 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. L'offerta, inoltre, deve contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto, l'indicazione del prezzo offerto nonché il termine di pagamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso dei requisiti, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile. L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

Nell'offerta telematica devono essere altresì indicate le coordinate bancarie dell'offerente, che saranno eventualmente utilizzate per la restituzione della cauzione nel caso in cui vi sia una gara e l'offerente non risulti aggiudicatario; all'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà essere allegato il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (20% a titolo di cauzione e 10% a titolo di anticipazione spese, salvo integrazione): il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario nel c/c sotto indicato **almeno tre 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, attualmente ammontante ad € 16,00, Il mancato accredito del bonifico nel conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Si precisa che il costo del bonifico è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente al costo dell'imposta di bollo, se prevista dal Tribunale. **La copia della contabile del versamento tramite bonifico deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta d'acquisto.**

Il bonifico bancario andrà effettuato nel conto corrente intestato alla procedura, i cui dati sono di seguito riportati: c/c n. 000000409839 acceso presso Banco Credito Cooperativo Recanati e Colmurano Soc. Coop., filiale di Macerata (MC), Via Roma, intestato a "Tribunale di Macerata Pr. Es. 83/2024, Avv. Ponzelli Paolo" - IBAN: IT35L0876513400000000409839, causale: "versamento cauzione e spese es.imm. 83/2024 Trib. Mc –lotto n.… (specificare numero lotto) – vendita del 29.01.2027".

La cauzione si riterrà versata solamente se risulterà effettivamente accreditata nel conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

Le offerte presentate 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, ovvero se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità e le tempistiche sopra indicate; una volta trasmessa l'offerta telematica 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.

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; **per ricevere assistenza** l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call center al n. 848/780013 dalle ore 9,30 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L’apertura delle buste avverrà il giorno 29/01/2027 a partire dalle ore 16.00, presso lo studio del sottoscritto delegato, sito in Macerata (MC), Via Manzoni n. 105 (Studio Legale Giulianelli-Pacetti); il professionista delegato procederà in ordine progressivo per ciascun lotto posto in vendita all’apertura dei plichi telematici e delle buste presentate in forma tradizionale, nonché all’esame delle offerte; il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità di tutti gli utenti connessi e dei presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell’aggiudicazione provvisoria con l’identificazione dell’aggiudicatario; nel giorno e nell’orario previsto per l’apertura delle buste, ove il professionista 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 c.p.c.; gli offerenti che hanno formulato l’offerta in forma tradizionale partecipano comparendo dinnanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita, sopra indicato, Macerata (MC), Via Manzoni n. 105 (Studio Legale Giulianelli-Pacetti); 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 delegato e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche; gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l’offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito **www.spazioaste.it**; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

Precisamente dalle 3 alle 2 ore precedenti l’inizio delle operazioni di vendita, e comunque entro mezz’ora dall’inizio delle stesse, le credenziali di accesso alla piattaforma **www.spazioaste.it** saranno inviate automaticamente all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta. La PEC ricevuta contiene, oltre alle credenziali, anche il link da utilizzare per l’accesso diretto all’aula virtuale della vendita; 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; in caso di presentazione di un’unica offerta telematica o analogica di valore pari o superiore al prezzo base, questa è senz’altro accolta.

Se l’offerta è inferiore a tale valore in misura non superiore ad 1/4 rispetto al prezzo base, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell’art.588 c.p.c.; si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore; in caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti, tramite connessione telematica, partendo, come prezzo base, dal valore dell’offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.

L’offerente, in vista dell’eventuale gara al rialzo, è tenuto a presentarsi all’esperimento di vendita sopra indicato, ovvero ad essere on line durante lo svolgimento della vendita, e le comunicazioni avverranno tramite chat durante lo svolgimento dell’asta stessa.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l’esame delle offerte d’acquisto, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate, al termine dell’apertura delle buste, dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite chat a tutti gli utenti connessi.

In sede di esame delle offerte, qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al GE che potrà convocare le parti innanzi a sé; gli offerenti interessati a partecipare all’eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare online.

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 comparendo innanzi al delegato alla vendita; tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di due minuti.

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato; in tal caso il rilancio minimo viene stabilito in **€ 2.000,00**; 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 telematica.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi alla delegata; la gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti dall'ultima offerta senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida, e 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; qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, in applicazione dell'art. 573 comma 3 c.p.c., si procederà come di seguito: a) il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; b) a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; c) a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; d) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al GE che potrà convocare le parti innanzi a sé; in caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituiti agli offerenti che non siano risultati aggiudicatari mediante restituzione degli assegni versati, ovvero, in caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica, il cui costo resterà a carico degli stessi offerenti unitamente all'imposta di bollo, ove prevista; in caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata) entro il termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione; l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio dell'avv. Paolo Ponzelli mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Macerata Pr. Es. 83/2024 delegato Avv. Ponzelli Paolo", ovvero versato mediante bonifico bancario nel: c/c n. 000000409839 acceso presso Banco Credito Cooperativo Recanati e Colmurano Soc. Coop., filiale di Macerata (MC), Via Roma, intestato a "Tribunale di Macerata Pr. Es. 83/2024, Avv. Ponzelli Paolo" - IBAN: IT35L0876513400000000409839 – causale: "saldo prezzo es. imm. 83/2024 Trib. Mc lotto ….. (specificare numero del lotto)- vendita del 29.01.2027". Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato a 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 ulteriore 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 mancato saldo nel termine, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata verrà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene, nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza fra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. 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;
2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 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;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4°, c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà 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

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come risultante dalla C.T.U., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

ogni spesa per la cancellazione di iscrizioni e trascrizioni sarà a carico dell'aggiudicatario; la proprietà ed i conseguenti oneri sono a favore e 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 28/2/1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria; si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente all'aggiudicazione; l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva.

Agli effetti del D.M. 22/1/2008 n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, reso edotto dei contenuti del presente avviso di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti dispensa sin d'ora, esplicitamente, la procedura esecutiva di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione /attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze; per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero è possibile usufruire della concessione di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI; ai sensi dell'art. 41 del D. 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, purchè 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 alla sottoscritta; altrimenti potrà comunque saldare direttamente al creditore fondiario una quota pari all'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito dell'istituto per capitale, spese ed accessori, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, dandone anche in questo caso comunicazione e prova alla sottoscritta, e versando il rimanente 15% al sottoscritto professionista, e comunque versando al sottoscritto professionista l'eccedenza fra il saldo del prezzo di aggiudicazione

ed il credito fondiario azionato; ogni attività connessa con il presente avviso verrà compiuta presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, in Macerata (MC), Via Manzoni n. 105 (Studio Legale Giulianelli-Pacetti) (mail: avv.paoloponzelli@gmail.com, tel. 331/8376262); il presente avviso sarà pubblicato nel Portale delle Vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), nei siti internet www.tribunale.macerata.giustizia.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.com, www.publicomonline.it , www.astalegale.net (unitamente all'ordinanza di delega e alla CTU); tra il compimento delle forme di pubblicità telematica e la data della deliberazione sulle offerte di vendita non intercorreranno meno di 60 giorni; che maggiori informazioni potranno essere reperite presso lo studio del sottoscritto professionista delegato e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata.

LOTTO 2

"Quota pari al 100/100 della piena proprietà di villino da cielo a terra, internamente allo stato grezzo, edificato a schiera con altro fabbricato, composto da Abitazione ed accessori ai Piani T. e 1°, Garage e Locali Accessori al Piano S1, Corte esclusiva al piano T, sito nel Comune di Montefano (MC) Via Imbrecciata snc, distinto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata (MC), Territorio, al Catasto Fabbricati Comune di Montefano (MC) al Foglio 28 Particella 745 sub 8 - Cat.F/4 - Piano S1 ed al Foglio 28 Particella 745 sub 9 - Cat.F/4 - Piano S1- T- 1.

Trattasi di porzione immobiliare da cielo a terra con corte di pertinenza, elevata ai piani S1-T-1, facente parte di un piu' fabbricato a schiera di recente costruzione, sito nel Comune di Montefano (MC) C.da Imbrecciata snc (angolo via 8 Marzo)La zona è parte del perimetro urbano comunale di nuovo insediamento che si sviluppa lungo la direttrice viaria interna che collega Montefano a Montecassiano con destinazione prevalente di tipo residenziale e composta da palazzine e villini dotati di aree di pertinenza ed aree per attrezzature sportive. Il quartiere è dotato di ampie strade interne con marciapiedi ed aree destinate a parcheggi e verde pubblico e risulta ben servita dalla viabilità locale e sovracomunale.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Trattasi di porzione immobiliare da cielo a terra con corte di pertinenza, elevata ai piani S1-T-1, facente parte di un intervento edificatorio iniziato nel 2001 che prevedeva la costruzione di n. 2 fabbricati bifamiliari a schiera per un totale di n. 4 unità abitative da edificare sui Lotti n 2 e 5 del piano di lottizzazione "Veragra", sito in Montefano (MC) C.da Imbrecciata snc. (angolo via 8 Marzo). I beni in esame insistono sulla porzione sud del Lotto n. 5. Il fabbricato si compone di tre piani con piano T e 1° destinati ad abitazione, rispettivamente zona giorno e zona notte, internamente collegati da scala interna, che conduce anche al piano S1, e da piano S1, destinato a garage e locali accessori. Presenta struttura portante in c.a. e solaio in c.a. misto laterizio, tamponature in mattoni a faccia a vista con interposto isolamento e foratelle, copertura a falde inclinate rifinita con coppetti in laterizio, facciate esterne in parte intonacate e tinteggiate in parte in muratura a vista. Esternamente risulta terminato in ogni sua parte ma internamente presenta uno stato al grezzo, con le tramezzature in parte realizzate e formate dalla sola muratura forata, priva di intonaci, massetti, pavimenti rivestimenti, impianti, infissi interni, sanitari. Risulta terminata la sistemazione esterna. Il tutto per uno Stato Avanzamento Lavori pari al 60,00% del totale. Al piano S1 si accede da rampa carrabile, posta sul fronte della via pubblica, che conduce ad una corsia comune condominiale in cui insistono gli ingressi ai garage; la corsia è coperta da solaio da carico che risulta ingresso comune del piano terra alle unità residenziali. Per la porzione oggetto di pignoramento, il progetto approvato ha previsto per il piano S1 una composizione interna formata da garage , cantina, vano pluriuso, lavanderia, disimpegno, wc e scala per il piano 1°.

Per il piano Terra, il progetto approvato ha previsto una composizione interna formata da porticato di ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, wc, scala per i piani S1 e 1°, portico e corte esclusiva.

Per il Piano 1° il progetto approvato ha previsto una composizione interna formata da camera con wc, disimpegni, due vani uso soffitta bagno e terrazzo, oltre a scala di collegamento a i vari livelli, i soffitti di detto piano seguono la pendenza spiovente delle falde di copertura.

Alla data del sopralluogo del CTU tutti gli immobili risultavano liberi.

PRATICHE EDILIZIE:
Per le unità oggetto di pignoramento distinte all'Agenzia delle Entrate Territorio della Provincia di Macerata, Catasto Fabbricati di Montefano Foglio 28 Particelle 745 sub 8 e 745 sub 9, risultano agli atti i seguenti titoli edilizi, così come estratti dall'archivio comunale dagli addetti dell'ufficio tecnico:
- Concessione edilizia N. 1838 del 12-12-2001;
- Pratica edilizia N. 3681 per costruzione complesso edilizio composto da n.4 case unifamiliari e successiva Variante N. 49 del 20-07-2004;
- D.I.A. prot. n. 6763 del 07-11-2005 per varianti in corso d'opera.

Si precisa che per l'immobile i lavori non risultano ultimati e non è stata presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia di Montefano la Fine dei Lavori, ne' presentati ed autorizzati i rinnovi alle autorizzazioni edilizie ottenute, per questo motivo le stesse risultano decadute.

REGOLARITA' EDILIZIA

La comparazione tra la documentazione edilizia messa a disposizione dell'Ufficio Tecnico di Montefano e lo stato dei luoghi, che internamente presentano uno stato al grezzo, ha permesso di stabilire difformità circa la partizione interna del piano S1 diffuse a tutti i piani, seppure per l'immobile non sia stata data la fine lavori e gli stessi non risultano ultimati, e sospesi da molti anni, con le autorizzazioni ottenute, oramai decadute. Per terminare i lavori e completare la costruzione, occorrerà richiedere un nuovo titolo edilizio, previo dettagliato controllo dello stato attuale, esterni-interni- con il quale rappresentare lo stato dei luoghi ed effettuare, se necessario, sanatoria. Il CTU, sulla base delle indagini ed approfondimenti svolti circa quanto rinvenuto sul posto e stante la mancanza di titoli edilizi necessari per il proseguimento dei lavori atti all'ultimazione dell'immobile, ritiene che occorrerà presentare allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Montefano Pratica Edilizia, ai sensi dell'Art.lo 36 del DPR del 06-06-2001 n. 380 e smi, avendo accertato che per emendare le irregolarità e per il prosieguo dei lavori, ricadono nelle condizioni previste dall'art.lo 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR del 06-06-2001 n. 380 e smi. Per il conseguimento del Titolo Edilizio, con sanatoria, che rappresenti lo stato del bene all'attualità, si preventivano cautelativamente costi ammontanti ad €.20.000,00 riferibili a onorari tecnici per rilievo dello stato attuale, eventuale sanzione Amministrativa, Oneri Concessori per completamento lavori, Diritti di Segreteria, Onorari dei Tecnici redattori della pratica edilizia.

SITUAZIONE CATASTALE

Trattandosi di immobile non ultimato ed in corso di definizione, per le unità ivi insistenti non è previsto l'obbligo di presentazione di planimetrie catastali. L'immobile risulta correttamente rappresentato nella Mappa Catastale, ma non correttamente rappresentato nell'Elaborato Planimetrico in quanto il sub 9 comprende una superficie non facente parte del perimetro autorizzato del garage. Per regolarizzare l'elaborato planimetrico occorrerà redigere nuovo elaborato conforme ai titoli edilizi con un costo di €. 500,00 comprensivo di spese amministrative.

Si precisa, inoltre, che i beni risultano classificati ed accatastati con la categoria F/4 in corso di definizione, categoria che non rappresenta appieno lo stato in cui gli stessi versano, trattando detta categoria- immobili con un più' progredito stato di avanzamento lavori rispetto a quelli in oggetto e da utilizzare per beni che potrebbero variare anche come destinazione d'uso, ipotesi impossibile per l'immobile in esame che sarebbe stato piu' appropriato classificare come in corso di costruzione con attribuzione di categoria catastale F/3.

PREZZO BASE D'ASTA: € 141.000,00 (euro centoquarantaunomila/00)

Potranno essere formulate offerte minime di acquisto per € 105.750,00 (euro centocinquemilasettecentocinquanta/00), pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli :

Iscrizione del 13/05/2005 – RP N.1625, RG N. 7126, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio Alessandrini Calisti Claudio Rep/ Racc n. 72863/32129 del 11/05/2005, RINNOVATA con iscrizione n. 900 del 06/05/2025;

Iscrizione del 06/05/2025 – RP N. 900, RG N. 6792 Ipoteca volontaria in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo riferita alla Iscrizione n. 1625 del 2005 atto, Notaio Alessandrini Calisti Claudio Rep/ Racc n. 72863/32129 del 11/05/2005
Iscrizione del 29/11/2012 – RP N. 2109 RG N.15467, Ipoteca Legale derivante da ART 77 DPR 602/73 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO SPA Repertorio 142319/2012 del 21/11/2012.
Iscrizione del 26/06/2014 – RP N. 858 RG N. 7089, Ipoteca Legale derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 239/6314 del 25/06/2014.
Iscrizione del 29/03/2022 – RP N. 501 RG N. 4793, Ipoteca Conc. Amministrativa Riscossione derivante da RUOLO, Avviso Di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 971/6322 del 28/03/2022.
Trascrizione del 24/05/2024 – RP N. 5835, RG N. 7501, Pignoramento immobili, Pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Macerata, Repertorio 1261 del 02/05/2024.
SI INVITANO GLI INTERESSATI AD EFFETTUARE UN SOPRALLUOGO PER LA VERIFICA DELL'EFFETTIVA CONSISTENZA E DELLE CARATTERISTICHE DEI BENI IN VENDITA.
Custode (cui rivolgersi per l'eventuale visita dell'immobile): Avv. Paolo Ponzelli – email: avv.paoloponzelli@gmail.com, tel: 0733-230001/264988.
L'aggiudicatario, ove intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di 30 giorni dal versamento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 comma 6 cpc, come modificato dalla L. n. 8 del 28/2/2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.
Macerata, li 29/07/2026
Il professionista delegato
Avv. Paolo Ponzelli