**TRIBUNALE DI MACERATA**
**6° AVVISO DI VENDITA DELEGATA A NOTAIO**
**VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA**
(artt.569 c.p.c. e seguenti)

Il sottoscritto notaio Dott. Alessandro Alessandrini Calisti con sede a Macerata, anche nella qualità di componente della Associazione Notarile per le esecuzioni delegate ex Lege 3 agosto 1998 n.302, con sede a Macerata in Via Morelli n.20, (tel.0733.31567)

VISTA

L'ordinanza di delega emanata dal Giudice in data 08.06.2023 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **158/21** [riunito al proc. esec.n.186/23] (promosso da Maior Spv Srl, Epicuro Spv Srl) e sono state delegate al sottoscritto notaio le relative operazioni, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la Legge 132/15 e successive modifiche

COMUNICA

- che il giorno **26 gennaio 2027** alle ore **09.30** presso la sede dell'Associazione Notarile a Macerata in Via Morelli 20, si svolgerà la vendita dei beni oltre descritti per il prezzo base stabilito in € 211.300,00 per il **lotto 1** per il quale potranno essere formulate offerte minime di acquisto per € 158.475,00 (pari al prezzo base ridotto di un quarto),
- che entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita le offerte potranno essere depositate presso la sede dell'Associazione **in forma tradizionale mediante deposito di busta chiusa o** in alternativa potranno essere presentate **in via telematica all'interno del portale www.astetelematiche.it** .
- E' legittimato a presentare offerte di acquisto e a partecipare alla vendita senza incanto ogni interessato, fatta eccezione per il debitore, per l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento, e per i soggetti per cui vige il divieto speciale ex Art. 1471 cc. 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 speciale.
- I soggetti interessati a presentare offerta telematica, devono procedere tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".
  In particolare, il soggetto interessato deve essere in possesso di una casella di posta elettronica certificata conforme a quanto previsto dall'art. 13 del DM n° 32 del 26 febbraio 2015 ovvero, in alternativa, essere in possesso di un dispositivo di firma digitale (digital key o smart card) utile alla sottoscrizione dell'offerta prima dell'invio. Per partecipare all'asta è necessario inviare la propria offerta entro il "termine di presentazione delle offerte" indicato nella scheda di dettaglio del bene. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti all' offerente titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per l'offerta telematica. L'offerta deve essere redatta necessariamente mediante il **modulo web ministeriale** denominato "Offerta Telematica". Per inviare la propria offerta cliccare sul pulsante "Invia Offerta". Le credenziali di accesso alla piattaforma saranno inviate automaticamente alla PEC del presentatore che è stato indicato sul modulo web di presentazione delle offerte. L'invio avviene dalle 3 alle 2 ore prima dell'inizio delle operazioni di vendita e comunque entro 30 minuti dall'inizio dell'orario stabilito dell'apertura delle offerte. La PEC ricevuta contiene, oltre alle credenziali, anche il link da utilizzare per l'accesso diretto all'aula virtuale della vendita.
  **Per ricevere assistenza** l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call-center al n. **0586.20141** dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.
- Nel caso di offerte **presentate in busta chiusa** (all'esterno della quale saranno indicati: numero di procedura e lotto, nome del giudice dell'esecuzione, nome del professionista delegato, data della vendita) l'offerta (in bollo da € 16,00), dovrà 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, codice fiscale, in caso di ditta anche la visura camerale, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto, la cauzione pari al 20% del prezzo offerto ( di importo non inferiore di oltre ¼ al prezzo base ), nonché l'ammontare approssimativo delle spese che si fissa al 10% del prezzo offerto, anche ai fini del pagamento iva e/o imposte di registro (salvo eventuale integrazione dell'importo), somme da versare separatamente mediante assegni circolari non trasferibili (esclusi

assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestati a "Associazione Notarile esecuzioni delegate Macerata";

- Nel caso di offerte **presentate telematicamente** l'interessato dovrà allegare all'offerta telematica i documenti necessari alla partecipazione alla vendita (pagamento del bollo da € 16,00, fotocopia di un documento di identità valido, codice fiscale ed in caso di ditta la visura camerale), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" sopra indicato, attività che porterà alla formazione di una busta digitale contenente l'offerta.
  Per la presentazione dell'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà risultare l'accredito del **complessivo** importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (20% a titolo di cauzione e 10% a titolo di anticipazione spese), anche ai fini del pagamento iva e/o imposte di registro, salvo integrazione dell'importo: il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato tramite unico bonifico bancario a favore di "Associazione Notarile esecuzioni delegate Macerata" sul c/c: IT 02 F 05424 13400 0000 01000 522 causale versamento cauzione e spese) bonifico che deve essere effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato. Si suggerisce precauzionalmente un termine non inferiore a 5 giorni.
- **Le offerte presentate sono irrevocabili** e una volta trasmesse non potranno più essere cancellate o modificate.
- Gli offerenti che hanno formulato l'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 e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.
- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta *in via telematica* partecipano collegandosi al Portale www.astetelematiche.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 dinanzi 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 GE che potrà convocare le parti innanzi a sé.
- In caso di offerta unica pari, superiore o inferiore di non oltre ¼ al prezzo base, questa è senz'altro accolta. L'offerente in vista dell'eventuale gara al rialzo è tenuto ad essere presente all'esperimento di vendita sopra indicato, ovvero è tenuto ad essere online durante lo svolgimento della vendita sopra indicata e le comunicazioni avverranno tramite chat durante lo svolgimento dell'asta stessa. Si precisa che, anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore.
- In caso di più offerte valide, si procederà alla gara, tramite connessione telematica, sulla base dell'offerta più alta (offerte minime in aumento per il lotto 1 € 6.000,00). Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di due minuti. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al Portale saranno resi visibili tramite il portale 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 e l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
- In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituite agli offerenti mediante restituzione degli assegni versati, ovvero, in caso di offerta telematica mediante bonifico bancario il cui costo resterà a carico degli stessi offerenti unitamente all'imposta di bollo.
- Entro novanta giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà effettuare contestualmente al saldo del prezzo il versamento delle spese di trasferimento mediante deposito presso L'Associazione Notarile di Macerata di assegno/i circolare/i non trasferibile/i (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestato/i a "Associazione Notarile esecuzioni Delegate Macerata" ovvero mediante bonifico del quale dovrà risultare l'accredito entro il termine dei novanta giorni sopra detti a favore di "Associazione

Notarile esecuzioni delegate Macerata" alle coordinate bancarie che verranno fornite dal delegato. La somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo.
In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

- 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.
- Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it (unitamente all'ordinanza di delega del G.E. e alla C.T.U.), sulle piattaforme www.astetelematiche.it e www.astalegale.net, nonché su giornalino di Astalegale e sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it). Tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno della vendita non intercorreranno meno di 45 giorni.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571,576 e seguenti C.P.C. saranno effettuate presso la sede dell'Associazione preposta con sede a Macerata, Via Morelli n.20.

*In caso di fondiario:*
ai sensi dell'art.41 co.5 del D. Lgs. n.385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà, ai sensi dell'art.41 co.4 del D. Lgs. n.385/93, entro il termine di 90 giorni dalla vendita, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento 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, versando il restante 15% al notaio delegato tramite l'Associazione preposta; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al notaio, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario.

**BENE SOTTOPOSTO A VENDITA:**
**Lotto 1:** diritti di piena proprietà su:
* villa singola sita a Tolentino in Contrada Redentore 43, della superficie commerciale di mq.505,35, costituita da edificio colonico attualmente residenziale, di tre piani fuori terra, posto all'interno di una corte comune ad altri due corpi di fabbrica: un magazzino di un piano e un garage al piano seminterrato. Sulla corte, della superficie di circa mq.1.200,00, in parte pavimentata e in parte a verde, sono presenti dei pergolati e una piscina posta al di sopra del garage. Le unità immobiliari sono distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Tolentino al foglio 67:
-part.130 sub.12, cat. A/7, cl.1, vani 15,5, superficie catastale mq.374, R.C. € 2.041,30, Contrada Redentore n.43 piano T-1-2,
-part.130 sub.7, cat. C/2, cl.2, consistenza mq.45, superficie catastale mq.59, R.C. € 46,48, Contrada Redentore n.43 piano T,
-part.130 sub.13, cat. C/6, cl.5, consistenza mq.81, superficie catastale mq.88, R.C. € 163,15, Contrada Redentore n.43 piano S1,
-part.130 sub.10, cat. C/2, cl.1, consistenza mq.25, superficie catastale mq.29, R.C. € 21,95, Contrada Redentore piano T.
**Si dà atto che l'immobile sopra descritto (foglio 67 part.130 sub 10) dall'esame delle pratiche edilizie è stato demolito** e non risulta essere presente sul posto, occorrerà pertanto predisporre delle nuove planimetrie catastali riferire ai subalterni 12, 7 e 13 con l'eliminazione della planimetria catastale individuante il sub 10 e redigere un nuovo elaborato planimetrico e un nuovo tipo mappale, come indicato a pag.12 della perizia.
Anche se autorizzato come unica unità immobiliare, l'edificio presenta un piano terra separato dai piani superiori con ingresso diretto dal porticato posto ad est, mentre ai piani primo e secondo/sottotetto, tra loro comunicanti, si accede dal porticato posto ad ovest.
L'edificio è stato oggetto di interventi di ampliamento e sopraelevazione a seguito della demolizione di accessori colonici non più utilizzati, la cui volumetria è stata recuperata e accorpata.
Il CTU ha evidenziato la presenza di fessurazioni, sia sull'edificio (in corrispondenza delle murature portanti del vecchio edificio e degli attacchi degli ampliamenti effettuati in aderenza) che sui muretti esterni, l'area si trova infatti in prossimità delle aree di versante in dissesto P3, che "sono da intendersi come aree di versante instabili con propensione al dissesto e a pericolosità elevata" (si legga in proposito a pag.2 della perizia). A seguito dei sopralluoghi post sisma 2016 gli immobili venivano dichiarati agibili.
Porzione dell'immobile (piano primo e secondo dotato di garage e cantina) risulta occupato da terzi con contratto di affitto 4+4 stipulato il 01.08.2018, con scadenza 11.07.2026, regolarmente registrato [antecedente al pignoramento]. Le restanti porzioni dell'immobile sono occupate dal proprietario.
Il tutto salvo più corretta identificazione anche con diversi dati catastali.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
- ipoteca volontaria iscritta l'11.06.2007 R.P.n.2337 a favore di Banca Popolare di Ancona Spa per €150.000,00,
- ipoteca volontaria iscritta il 12.12.2011 R.P.n.3171 a favore di Banca delle Marche Spa per € 512.834,67, iscritta in pari grado alle due successive,
- ipoteca volontaria iscritta il 12.12.2011 R.P.n.3172 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa per €434.974,66,
- ipoteca volontaria iscritta il 12.12.2011 R.P.n.3173 a favore di Banca Popolare di Ancona Spa per €457.733,43,
- ipoteca giudiziale iscritta il 06.03.2013 R.P.n.366 a favore di Unipol Banca Spa per € 36.000,00,
- verbale di pignoramento trascritto il 11.10.2021 R.P.n.11613 a favore di Maior Spv Srl,
- verbale di pignoramento trascritto il 19.12.2023 R.P.n.14143 a favore di Epicuro Spv Srl,
(salvo ulteriori verifiche ed accertamenti)

I pesi verranno ordinati di cancellazione nel decreto di trasferimento. Eventuali formalità di cancellazione saranno a cura del delegato.

Situazione urbanistica:
Lotto 1: pratiche edilizie: licenza ed.n.4859/1956 per lavori di costruzione di un fabbricato colonico rilasciata il 27.04.1956 prot.n.4859; autorizzazione n.13228/1980 per lavori di rifacimento intonaco e nuova tinteggiatura rilasciata il 05.11.1980; conc. ed. in sanatoria n.181/C/88 per costruzione accessori colonici rilasciata il 01.09.1988; conc.ed.n.136/C/88 e successive varianti per lavori di recupero residenza unifamiliare rilasciata il 12.07.1988 prot.n.11469, agibilità del 27.09.1989 prot.n.1861; conc.ed.n.60/C/92 e successive varianti per lavori di ristrutturazione e risanamento accessori colonici rilasciata il 07.05.1992 prot.n.4080; autorizzazione edilizia n.194/C/94 per lavori di variante alla 136/C/92 rilasciata l'11.10.1994 prot.n.15621; conc.ed.n.371/C/1996 per lavori di conc. ed. in sanatoria (pratica di condono n.252/95) per realizzazione fabbricato non residenziale presentata il 30.03.1995 prot.n.8216 (titolo riferito alla realizzazione del porticato posto sul lato sud-ovest del fabbricato principale); conc.ed.n.287/C/1998 per lavori di sopraelevazione soffitta rilasciata il 08.06.199 prot.n.31753; conc.ed.n.63/C/2000 per lavori di rinnovo della conc.ed.n.287/C/1998 per ristrutturazione di edificio residenziale con interventi di miglioramento sismico e riparazione danni sisma rilasciata il 09.04.2002 prot.n.3713; DIA n.14/C/2006 per lavori di variante alla conc.287/C/98 presentata il 18.01.2006 prot.n.1144, agibilità del 15.06.2006 prot.n.12089; DIA n.161/A/2006 per lavori di realizzazione garage interrato presentata il 30.05.2006 prot.n.11147, è presente nella pratica il certificato di collaudo strutturale con riferimento alla pratica 53/2221 prot.2456 del 05.02.2009; DIA n.230/C/2006 per lavori di ristrutturazione edilizia edificio residenziale presentata il 23.10.2006 prot.n.21014. L'intervento riguarda la distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di ampliamento del piano primo; DIA n.01/C/2009 per lavori di variante e completamento dei lavori pratica 230/C/2006 presentata il 09.01.2009 prot.n.474. Il titolo è riferito a modifiche interne al progetto approvato con spostamento di un servizio igienico e piccoli spostamenti di aperture e demolizione e ricostruzione di tramezzi; DIA n.02/A/2009 per lavori di variante alla pratica 161/A/2006 per realizzazione vasca natatoria presentata il 09.01.2009 prot.n.472.
Sono state rilevate delle difformità edilizie e catastali indicate in dettaglio alle pagg.11 e 12 della perizia, che si invita a leggere, gli immobili pertanto risultano non conformi ma regolarizzabili, con i costi indicati in CTU e detratti dal prezzo di vendita (si legga in proposito a pag.25 della CTU).
In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla Legge 28.2.85 n.47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.
Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.
Si rende noto che 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.
Si pubblichi nelle forme di cui sopra e si notifichi ai sensi di legge. Maggiori informazioni presso la Cancelleria delle esecuzioni e l'Associazione preposta.
**Custode** (per visite agli immobili): **Istituto Vendite Giudiziarie, Via Cassolo 35 Monsano (AN) - Tel. 0731/60914 – 605542-605180**; e-mail: infovisite@ivgmarche.it

ASSOCIAZIONE NOTARILE PER LE ESECUZIONI DELEGATE
EX LEGE 3 AGOSTO 1998 N.302
(Notaio Dott. Alessandro Alessandrini Calisti)