

TRIBUNALE DI MACERATA
Ufficio esecuzioni immobiliari



**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
DELEGATA AL DOTTORE COMMERCIALISTA ANTONIO APREA**

Il sottoscritto Dott. Antonio Aprea, con studio in Civitanova Marche (MC), alla Via D'Annunzio n. 23, anche nella qualità di socio dell'ES.IM. SOCIETA' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari (tel. 0733/1997382)

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 28/09/2017 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **157/16 RGEI** TRIBUNALE DI MACERATA (promosso da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FALCONARA MARITTIMA) e sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni, visti gli articoli 569, 576 e 591 bis c.p.c. e la legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche,

COMUNICA

il giorno **20 maggio 2026 alle ore 09:30**, con postazione presso l'Unità Locale della ES.IM Soc Coop, sita in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, procederà al **sesto** esperimento di **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** ed all'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la modalità di seguito descritte, e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega, dei seguenti beni immobili

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

A - Diritti di nuda proprietà per la quota di 1/1 di abitazione con due accessori-magazzini e corte privata, sito a POGGIO SAN VICINO (MC), Loc. Palazzo 7, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- Foglio 1 particella 433 sub. 2, categoria A/3, classe U, consistenza 9,5 vani, rendita 441,57 Euro;
- Foglio 1 particella 433 sub. 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 218 mq., rendita 303,99 Euro;
- Foglio 1 particella 433 sub. 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 61 mq., rendita 85,06 Euro;
- Foglio 1 particella 433 sub. 1, categoria: ente urbano, superficie 2.990 mq..

Trattasi di edificio di civile abitazione, composta da un piano terra, un piano primo e una soffitta praticabile. Al piano terra si accede tramite un portone in legno posto sul lato sud-ovest; all'interno è presente un ampio soggiorno con camino e stufa a legna, una cucina abitabile, un disimpegno ed un wc completo di tutti i servizi igienici e doccia. Al piano primo si accede tramite una rampa di scale posta all'ingresso ed in esso si trovano tre camere, una cucina ed un wc. Le camere sono tutte dotate di ventilconvettori per il raffrescamento estivo. Anche la cucina è dotata di split per il raffrescamento estivo, di camino e balcone esterno. Da essa si accede alla soffitta, tramite una rampa di scale. Tutti gli ambienti del piano terra e del primo sono dotati di sistema di riscaldamento a radiatori, alimentato dalla stufa a legna posta nel soggiorno al piano terra. Il magazzino contraddistinto con il subalterno 3, composto da un piano seminterrato ed un piano terra, mentre il magazzino, contraddistinto con il subalterno 4, è composto da un solo piano e con forma planimetrica a "L". Il subalterno 1 costituisce la corte comune esclusiva.

B - Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di magazzino con corte, sito a POGGIO SAN VICINO (MC), Loc. Palazzo 7, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- Foglio 1 particella 434, categoria C/2, classe 2, consistenza 33 mq., rendita 46,02 Euro;
- Foglio 1 particella 434, categoria: ente urbano, superficie 360 mq.

Trattasi di piccolo terreno, contraddistinto con la particella 434, contenente un magazzino/rudere abbandonato ed in disuso.

C - Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di appezzamenti di terreno, siti a POGGIO SAN VICINO (MC), Loc. Palazzo 7, distinti al catasto terreni di detto Comune al:

- Foglio 1 particella 145, qualità: uliveto, classe U, superficie 1.310 mq., R.D. 3,04 Euro, R.A. 6,09 Euro;
- Foglio 1 particella 182, qualità: vigneto, classe 3, superficie 210 mq., R.D. 0,65 Euro, R.A. 0,65 Euro;
- Foglio 1 particella 203, qualità: seminativo, classe 3, superficie 1.000 mq., R.D. 2,84 Euro, R.A. 5,16 Euro;
- Foglio 1 particella 304, qualità: sem. arb., classe 4, superficie 2.520 mq., R.D. 6,51 Euro, R.A. 9,76 Euro;
- Foglio 1 particella 462, qualità: sem. arb., classe 3, superficie 5.730 mq., R.D. 19,24 Euro, R.A. 28,11 Euro;
- Foglio 1 particella 464, qualità: sem. arb., classe 3, superficie 410 mq., R.D. 1,38 Euro, R.A. 2,01 Euro;
- Foglio 1 particella 465, qualità: uliveto, classe U, superficie 110 mq., R.D. 0,26 Euro, R.A. 0,51 Euro;
- Foglio 1 particella 466, qualità: inc. prod., classe 1, superficie 32 mq., R.D. 0,01 Euro, R.A. 0,01 Euro;
- Foglio 1 particella 467, qualità: inc. prod., classe 1, superficie 18 mq., R.D. 0,01 Euro, R.A. 0,01 Euro;
- Foglio 1 particella 468, qualità: inc. prod., classe 1, superficie 945 mq., R.D. 0,15 Euro, R.A. 0,05 Euro;
- Foglio 1 particella 469, qualità: uliveto, classe U, superficie 55 mq., R.D. 0,13 Euro, R.A. 0,26 Euro;
- Foglio 1 particella 470, qualità: inc. prod., classe 1, superficie 30 mq., R.D. 0,01 Euro, R.A. 0,01 Euro;
- Foglio 1 particella 471, qualità: uliveto, classe U, superficie 2.314 mq., R.D. 5,38 Euro, R.A. 10,76 Euro;
- Foglio 1 particella 472, qualità: inc. prod., classe 1, superficie 156 mq., R.D. 0,02 Euro, R.A. 0,01 Euro;
- Foglio 1 particella 473, qualità: inc. prod., classe 1, superficie 190 mq., R.D. 0,03 Euro, R.A. 0,01 Euro.

Trattasi di area agricola per la maggior parte non coltivata o destinata a seminativo. Nella parte più a nord sono presenti diversi alberi di ulivo. L'area è costeggiata ad ovest da una strada comunale e ad est da una stradina vicinale sterrata in discesa, con addossata vegetazione arbustiva ripariale. Ogni sua parte è, quindi, facilmente accessibile da strade carrabili.

Situazione urbanistica: risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia di recinzione che riguarda la corte presentata al Comune il 01/10/1994, per la realizzazione di un cordolo in cemento alto 35 cm e superiore rete metallica a maglie alta 2,00 m. A seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia dell'11/11/1994, viene rilasciata autorizzazione edilizia n. 26 del 03/12/1994.
- In data 19/02/2001, a seguito di sopralluogo da parte di tecnici comunali, viene emessa ordinanza di demolizione, la n. 1 del 19/02/2001, per opere di escavazione e rimodellamento del terreno; risultavano essere stati realizzati due muretti di contenimento in blocchi di cemento a sud-est dell'abitazione.
- In data 09/04/2001 viene presentato progetto di sanatoria per il marciapiede esterno di larghezza 1,00 m sui lati nord, ovest e sud, per tre muri in blocchi di mattoni riempiti di calcestruzzo armato, con funzione di recinzione e contenimento della terra, per un piazzale in calcestruzzo tutto intorno all'abitazione principale ad eccezione del lato sud e per un piazzale sempre in calcestruzzo tra il fienile ed uno dei muri di contenimento della terra. A seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia, riunitasi il 24/05/2001, si rilascia la concessione di sanatoria n. 2 dell'11/06/2001.
- In data 04/12/2000, richiesta per opere di recinzione sul lato sud del lotto, lungo la strada comunale. Secondo la relazione tecnica questa si componeva di un muro di cinta alto 80 cm a distanza di 80 cm dal ciglio stradale sulla proprietà e con superiore rete metallica plasticata, sorretta da paletti in ferro ed alta 1,50 m. A seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia, riunitasi il 24/05/2001, si rilascia l'autorizzazione edilizia n. 3 dell'11/06/2001, prescrivendo che la recinzione fosse posta a 1,00 m dal confine stradale e che il cordolo di base avesse un'altezza massima di 30 cm e la rete metallica di 1,00 m.
- Il primo progetto dell'edificio presentato al Comune in data 06/04/1972 ed autorizzato il 15/04/1972 con licenza edilizia n. 4; si prevedeva un piano terra adibito a stalla e rimessa attrezzi, un piano primo con tre camere, cucina e wc ed un piano secondo utilizzato come soffitta.
- In data 19/02/2001, a seguito di sopralluogo da parte di tecnici comunali, viene emessa ordinanza di demolizione, la n. 1 del 19/02/2001, per opere eseguite in assenza della concessione edilizia; si registrava che la stalla ed il magazzino posti al piano terra erano stati trasformati in soggiorno/cucina, con la modifica di diverse bucaure sui prospetti.
- In data 09/04/2001, progetto di sanatoria per cambio di destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra. Dalle planimetrie e dai prospetti allegati a tale sanatoria si evince la trasformazione della stalla in soggiorno e della rimessa in cucina, l'aggiunta di un wc e la modifica di alcune finestre e portefinestre sui prospetti. A seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia, riunitasi il 24/05/2001, si rilascia la concessione di sanatoria n. 2 dell'11/06/2001.
- La pratica riguardante l'edificio adibito a magazzino/locale deposito di cui al foglio 1 particella 433 sub. 3, è stata presentata al Comune il 15/01/1977 per la costruzione di un fienile, con licenza edilizia n. 4 del 07/03/1977.
- Non sono presenti pratiche edilizie per l'immobile di cui al foglio 1 particella 433 sub. 4.
- Non sono presenti pratiche edilizie per l'immobile di cui al foglio 1 particella 434.

Secondo il certificato di destinazione urbanistica gli immobili ricadono in zona "E" = Zona agricola, zona destinata esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo, e, comunque, in ottemperanza alla Legge Regionale 08.03.1990 n. 13 (Norme Edilizie per il Territorio Agricolo). Le particelle risultano interessate da vincoli paesistici.

Conformità:

Risultano le seguenti difformità edilizie:

- Allo stato attuale, all'interno del lotto 1, sono presenti più muri di contenimento terra rispetto a quelli autorizzati con le pratiche suddette, inoltre su tutto il lato nord è presente muro di recinzione gradonato e rete metallica superiore non autorizzati, così come su lato sud la recinzione realizzata non rispetta le prescrizioni della Commissione Edilizia dell'autorizzazione n. 3 dell'11/06/2001 riguardo l'altezza del cordolo di base e la distanza dal confine stradale. Non si può affermare che tali opere di recinzione possano essere sanate, tramite apposita pratica da presentarsi al Comune di Poggio San Vicino, poiché le altezze dei vari muri di recinzione, realizzati in parte in difformità ed in parte in assenza di concessione edilizia, non sono conformi a quanto prescritto in passato dalla Commissione Edilizia. Non è neanche possibile determinare la sanabilità o meno dei tre gazebi e della piscina presenti nel giardino, in quanto realizzati senza alcuna pratica edilizia a supporto. Per tali opere, realizzate senza concessione o non in conformità con le pratiche edilizie autorizzate, sono necessari maggiori approfondimenti presso l'ufficio tecnico del Comune.
- Per quanto riguarda l'abitazione di cui al foglio 1 particella 433 sub. 2, non è stata trovata, tra le pratiche presenti in Comune, né la richiesta né il certificato di agibilità per tale immobile. Rispetto alle pratiche edilizie sopra elencate risulta non presente nello stato di fatto la porta indicata nei disegni sul lato sud, o meglio si evidenzia come essa sia stata tamponata successivamente alla pratica di sanatoria, dato che all'interno è visibile una nicchia nel muro. Inoltre è presente ad oggi e non autorizzata tramite alcuna pratica edilizia, per tutto lo sviluppo del prospetto est dell'edificio ed al piano terra, una loggia in legno, di larghezza pari a circa 4,70 m. Per quanto riguarda la chiusura della porta finestra, questa può essere sanata attraverso un'apposita pratica edilizia; più complesso risulta essere il discorso di sanabilità o meno della loggia in legno. L'area in cui si trova tutto il lotto 1

è classificata nel Piano di Assetto Idrogeologico come area di versante in dissesto a rischio medio e pericolosità elevata, pertanto l'art. 13 delle norme tecniche di attuazione del PAI prevede che non possano essere fatte nuove edificazioni in tali zone, ma solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione e demolizioni senza ricostruzione. Tali prescrizioni non sono derogabili dalla Legge regionale sul Piano Casa n. 22/2009 e n. 19/2010, in quanto l'art. 4 comma 5 punto c1 specifica che gli interventi di ampliamento del patrimonio edilizio esistente non sono ammessi nelle zone individuate nel piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico come aree di versante in dissesto AVD_P3. Tuttavia, non si può al momento escludere del tutto la sanabilità o meno della loggia in legno senza un esame geologico approfondito del reale rischio di frana della porzione del lotto su cui essa insiste, pertanto tale loggia viene inclusa nella stima dell'immobile.

- Per quanto riguarda l'immobile di cui al foglio 1 particella 433 sub. 3, non è stata trovata, tra le pratiche presenti in Comune, né la richiesta né il certificato di agibilità. Allo stato attuale l'ingombro dell'edificio, di dimensioni pari a 12,70x9,50 m, è un po' più grande di quello autorizzato. Al piano terra è presente un soppalco in legno accessibile attraverso una scala in ferro, non presente nella pratica edilizia autorizzata, ed il pilastro centrale è unico e non due. Non è presente la stanza chiusa dentro al piano interrato e le aperture sui prospetti sono differenti da quanto precedentemente autorizzato con la pratica del 1977. Non si può al momento né escludere né dichiarare per certa la sanabilità di tali difformità edilizie; esse necessitano di ulteriori approfondimenti.
- Non sono presenti pratiche edilizie per l'immobile di cui al foglio 1 particella 433 sub. 4. e dalle ricerche effettuate non è stato possibile stabilirne con certezza l'epoca di costruzione. Se fosse precedente al 1° Settembre 1967 si applicherebbero le deroghe di cui alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali) e quindi non occorrerebbe alcun tipo di pratica di sanatoria, né l'edificio dovrebbe essere demolito, se collocato in zona con vincoli paesaggistici. L'edificio risulta, però, accatastato nel 2006 e nella pratica di accatastamento si specifica che si tratta di fabbricato realizzato nell'anno 1950. Tale dichiarazione, tuttavia, non può essere considerata probatoria. Nei progetti esaminati per i suddetti fabbricati, all'interno degli elaborati grafici riguardanti le planimetrie dell'area, l'edificio non veniva mai indicato, a partire dal primo progetto del 1972 per la realizzazione dell'edificio abitativo principale, così come in quello del 1977 per la realizzazione del fienile, in quello del 1994 per la recinzione parziale della proprietà, né nella richiesta di sanatoria del 2001 e né nel progetto di recinzione del 2001. Alla luce di quanto rilevato nell'accatastamento e dalle considerazioni sulla base delle pratiche edilizie trovate in Comune, non si riesce, in sostanza, a determinare con certezza la datazione dell'immobile, quindi non si può determinare ad oggi la sanabilità o meno dello stesso senza maggiori approfondimenti.
- Non sono presenti pratiche edilizie per l'immobile di cui al foglio 1 particella 434 e dalle ricerche effettuate non è stato possibile stabilirne con certezza l'epoca di costruzione. Se fosse precedente al 1° Settembre 1967 si applicherebbero le deroghe di cui alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali) e quindi non occorrerebbe alcun tipo di pratica di sanatoria, né l'edificio dovrebbe essere demolito, se collocato in zona con vincoli paesaggistici. L'edificio risulta, però, accatastato nel 2006 e nella pratica di accatastamento si specifica che si tratta di fabbricato realizzato nell'anno 1960. Tale dichiarazione, tuttavia, non può essere considerata probatoria. Nei progetti esaminati per i suddetti fabbricati, all'interno degli elaborati grafici riguardanti le planimetrie dell'area, l'edificio veniva indicato, a partire dal progetto del 1977 e sulla nota di variazione del Catasto di Macerata n. 12 del 1974 (partita n. 275) si indicava sulla particella 434 un fabbricato urbano da accertare di 40 mq, probabilmente riconducibile all'edificio in oggetto. Alla luce di quanto rilevato nell'accatastamento e dalle considerazioni sulla base delle pratiche edilizie trovate in Comune e nella nota di variazione sopra citata, non si riesce, in sostanza, a determinare con certezza la datazione dell'immobile, quindi non si può determinare ad oggi la sanabilità o meno dello stesso

Precisazioni: Gli immobili di cui al corpo A, risultano gravati da usufrutto in favore di terza persona non esecutata.

Alla data della perizia (24/03/2017) gli immobili di cui al corpo A risultano occupati dall'usufruttuaria.

Secondo la normativa vigente l'abitazione di cui al foglio 1 particella 433 sub. 2 si inserisce nella classe energetica D.

Le particelle 145, 468 e 471 risultano inglobate, tramite muri di recinzione e reti plastificate, nella corte interna (part. 433

-

sub. 1) ai fabbricati, mentre le partt. 464, 475, 472, 469, 466 e 465 sono parte integrante della sede stradale della Località Palazzo.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: €. 26.398,12 (ventiseimilatrecentonovantotto/12)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per €. 19.798,59 (diciannovemilasettecentonovantotto/59), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di appezzamenti di terreno, siti a **POGGIO SAN VICINO (MC), Loc. Palazzo**, aventi la superficie complessiva di 7.380 mq., distinti al catasto terreni di detto Comune al:

- Foglio 1 particella 294, qualità: seminativo, classe 6, superficie 3.050 mq., R.D. 5,51 Euro, R.A. 8,66 Euro;
- Foglio 1 particella 295, qualità: bosco, classe 2, superficie 1.710 mq., R.D. 2,21 Euro, R.A. 0,53 Euro;
- Foglio 1 particella 302, qualità: bosco, classe 2, superficie 290 mq., R.D. 0,37 Euro, R.A. 0,09 Euro;
- Foglio 1 particella 303, qualità: seminativo, classe 5, superficie 830 mq., R.D. 1,71 Euro, R.A. 2,79 Euro;
- Foglio 1 particella 427, qualità: bosco, classe 2, superficie 820 mq., R.D. 1,06 Euro, R.A. 0,25 Euro;
- Foglio 1 particella 428, qualità: seminativo, classe 5, superficie 680 mq., R.D. 1,40 Euro, R.A. 2,28 Euro.

Trattasi di area completamente boschiva; la pendenza del terreno è di circa il 60% con un dislivello da est (520 m s.l.m.) ad ovest (420 m s.l.m.) pari a 100 metri; essa è accessibile dalla strada comunale della località Palazzo.

Situazione urbanistica:

Secondo il certificato di destinazione urbanistica gli immobili ricadono in zona "E" = Zona agricola, zona destinata esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo, e, comunque, in ottemperanza alla Legge Regionale 08.03.1990 n. 13 (Norme Edilizie per il Territorio Agricolo). Le particelle risultano interessate da vincoli paesistici.

Secondo il PTC della Provincia di Macerata le aree ricadono nelle tavole EN3b ed EN6, all'interno di versanti con pendenza superiore al 30%, pertanto sono soggette all'applicazione dell'art. 25.3.3 delle norme di attuazione di tale piano, le quali danno prescrizioni sui sistemi colturali. Il lotto è, inoltre, incluso nell'ambito di tutela dell'art. 142 - comma 1 lettera g del D.Lgs. n. 42/2004, perciò si presuppone il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prima di ogni intervento su di esso, ad esclusione degli interventi indicati nell'art. 149.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: €. 936,56 (novecentotrentasei/56)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per €. 702,42 (settecentodue/42), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di appezzamenti di terreno, siti a POGGIO SAN VICINO (MC), Loc. Palazzo, aventi la superficie complessiva di 10.406 mq., distinti al catasto terreni di detto Comune al:

- Foglio 1 particella 76, qualità: seminativo, classe 6, superficie 2.140 mq., R.D. 3,87 Euro, R.A. 6,08 Euro;
- Foglio 1 particella 77, qualità: seminativo, classe 5, superficie 1.830 mq., R.D. 3,78 Euro, R.A. 6,14 Euro;
- Foglio 1 particella 113, qualità: bosco, classe 2, superficie 490 mq., R.D. 0,63 Euro, R.A. 0,15 Euro;
- Foglio 1 particella 114, qualità: seminativo, classe 6, superficie 500 mq., R.D. 0,90 Euro, R.A. 1,42 Euro;
- Foglio 1 particella 128, qualità: bosco, classe 2, superficie 940 mq., R.D. 1,21 Euro, R.A. 0,29 Euro;
- Foglio 1 particella 140, qualità: pascolo, classe 2, superficie 46 mq., R.D. 0,01 Euro, R.A. 0,03 Euro;
- Foglio 1 particella 155, qualità: bosco, classe 2, superficie 170 mq., R.D. 0,22 Euro, R.A. 0,05 Euro;
- Foglio 1 particella 156, qualità: seminativo, classe 6, superficie 1.150 mq., R.D. 2,08 Euro, R.A. 3,27 Euro;
- Foglio 1 particella 168, qualità: seminativo, classe 2, superficie 1.100 mq., R.D. 3,98 Euro, R.A. 6,25 Euro;
- Foglio 1 particella 402, qualità: seminativo, classe 5, superficie 940 mq., R.D. 1,94 Euro, R.A. 3,16 Euro;
- Foglio 1 particella 403, qualità: seminativo, classe 2, superficie 1.100 mq., R.D. 3,98 Euro, R.A. 6,25 Euro.

Trattasi di area completamente boschiva; la pendenza del terreno è di circa il 50%, con un dislivello da est (570 m s.l.m.) ad ovest (470 m s.l.m.) pari a 100 metri; essa non è accessibile da strade carrabili, ma è raggiungibile attraverso sentieri pedonali sterrati, percorribili a partire dalla strada comunale della località Palazzo.

Situazione urbanistica:

Secondo il certificato di destinazione urbanistica gli immobili ricadono in zona "E" = Zona agricola, zona destinata esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo, e, comunque, in ottemperanza alla Legge Regionale 08.03.1990 n. 13 (Norme Edilizie per il Territorio Agricolo). Le particelle risultano interessate da vincoli paesistici.

Secondo il PTC della Provincia di Macerata le aree ricadono nelle tavole EN3b ed EN6, all'interno di versanti con pendenza superiore al 30%, pertanto sono soggette all'applicazione dell'art. 25.3.3 delle norme di attuazione di tale piano, le quali danno prescrizioni sui sistemi colturali. Il lotto è, inoltre, incluso nell'ambito di tutela dell'art. 142 - comma 1 lettera g del D.Lgs. n. 42/2004, perciò si presuppone il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prima di ogni intervento su di esso, ad esclusione degli interventi indicati nell'art. 149.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: €. 1.378,12 (milletrecentosettantotto/12)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per €. 1.040,34 (millequaranta/34), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Ing. Laura Fratesi del 24/03/2017 che si richiama espressamente, e potrà essere consultata sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili sopraindicati, alla sua situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc. si richiama quanto esposto nella relazione peritale depositata agli atti del fascicolo processuale, in visione presso il professionista delegato e consultabile sulla piattaforma www.astetelematiche.it e sul sito www.astalegale.net, e sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili sopra descritti vengono posti in vendita al **prezzo base di:**
 - **€ 26.398,12 (ventiseimilatrecentonovantotto/12) oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 1;**
 - **€ 936,56 (novecentotrentasei/56) oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 2;**
 - **€ 1.378,12 (milletrecentosettantotto/12) oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 3;**

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 del codice civile. 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 originale. Qualora l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persone 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.).

- Le offerte di acquisto sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sotto indicato ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza ovvero se non accompagnate dalla cauzione nella misura e con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;
- Gli interessati all'acquisto possono presentare offerte irrevocabili di acquisto a: A) in forma cartacea o b) telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta.

A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA

- Le offerte di acquisto cartacee, **in bollo**, reperibili anche sui siti internet www.tribunale.macerata.giustizia.it, **sono irrevocabili** salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., **dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata, entro le 12:00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita** presso lo studio del delegato in Civitanova Marche (MC), alla Via D'Annunzio n. 23. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre le indicazioni di cui all'ordinanza di delega.

- L'offerta, una per ogni lotto, dovrà contenere:

- Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c.), fotocopia di un documento di identità valido, visura camerale in caso di ditta. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. 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'offerente dovrà altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza, queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria;
- Il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta, a pena di inammissibilità dell'offerta;
- Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine dovrà essere al massimo di novanta giorni dall'aggiudicazione; in caso di indicazione di termine maggiore, o in caso di mancanza di indicazione, esso sarà di novanta giorni dall'aggiudicazione.
- L'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di 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 dovrà essere allegato, a pena di inammissibilità della stessa, un assegno circolare non trasferibile intestato a "ANTONIO APREA" per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato ad "ANTONIO APREA" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese (non saranno accettati vaglia postali o assegni postali vidimati emessi da Poste Italiane S.p.a.);
- L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, nel luogo fisico in cui si svolge la vendita presso l'Unità Locale della ES.IM Soc Coop.

B) MODALITA' TELEMATICA DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati (tranne il debitore, non ammesso a presentare offerte d'acquisto né alla vendita e gli altri soggetti sopra indicati), per partecipare alla vendita, dovranno presentare offerte di acquisto con modalità telematica far pervenire ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente alla vendita**, una per ciascun lotto per il quale intendono partecipare.

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.astetelematiche.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 della 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.

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.

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

L'offerta deve contenere:

- per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, recapito telefonico dell'offerente e in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identità e del tesserino di codice fiscale ed eventuale procura conferita ad un avvocato. 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;
- per le persone giuridiche: nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita iva o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio competente dal 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 documento di identità del o dei rappresentanti legali.
- In caso di partecipazione di cittadino di un 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.
- Gli offerenti dovranno, anche a mezzo di procuratore speciale, altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Macerata o eleggere domicilio in Macerata, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso ufficio.
- La dichiarazione di aver letto la relazione di stima, compreso gli allegati, e di averne compreso il contenuto e inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale.
- L'offerta, inoltre, dovrà contenere:
 - a) l'indicazione del prezzo che si intende offrire per ciascun lotto di interesse (che a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$);
 - b) la data della vendita e il numero della procedura a cui si riferisce;
 - c) l'indicazione circa il tempo (che in mancanza di indicazione di un termine più lungo fissato da parte dell'offerente, **non potrà essere superiore a 90 giorni dalla aggiudicazione**, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile) e le modalità di pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
 - d) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- 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.

Dovrà essere versata a titolo di spese e cauzione a garanzia dell'offerta una somma non inferiore al 30% del prezzo offerto mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione e spese", da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste. 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.

Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo se prevista dal Tribunale. Il Bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato al delegato i cui dati sono di seguito riportati:

- **ANTONIO APREA C/O : BPER Civitanova Marche - CODICE IBAN : IT02L 05387 68870 000002132334**

Causale: "versamento cauzione e spese"

La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Informazioni sulla procedura e modalità di partecipazione sono anche riportate nella scheda dettagliata del bene pubblicata sui siti internet www.astalegale.net, www.astemobili.it, www.portaleaste.com, www.publiconline.it, www.astetelematiche.it, www.tribunale.macerata.giustizia.it.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno tre 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.

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

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, www.astetelematiche.it 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** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale www.astetelematiche.it e dunque risultare "on line". Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione.

Soltanto laddove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, www.astetelematiche.it invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

ASSISTENZA: "Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il call-center al numero verde 848582031 oppure al numero telefonico 0586/20141, dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi".

APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato nel giorno e nell'ora fissata per la vendita, 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. Le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte dal professionista delegato e le offerte ivi contenute saranno riportate dal medesimo nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. l'offerta unica, se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base, è senz'altro accolta.

Se, invece, il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione del bene ai sensi dell'art. 588 e segg. c.p.c..

Nel caso di **pluralità di offerte valide** si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara (**telematica**) tra gli offerenti che intendano parteciparvi. Essa avrà luogo, sull'offerta più alta, con la modalità "SINCRONA MISTA" ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite chat a tutti gli utenti connessi.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Nel corso della gara, le offerte minime in rialzo non potranno essere inferiori a:

- € 2.000,00 (duemila/00) per il Lotto 1;
- € 300,00 (trecento/00) per il Lotto 2;
- € 400,00 (quattrocento/00) per il Lotto 3.

Tra una offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di **DUE MINUTI**. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti davanti 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 resi visibili tramite il portale stesso ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

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/rilanci rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

In caso di vendita il residuo prezzo dedotta la cauzione dovrà essere versato nel termine di giorni 90 dall'udienza di aggiudicazione provvisoria nello stesso conto IBAN sopra individuato ovvero mediante consegna al professionista delegato di n. 2 assegni circolari al medesimo intestati di cui a titolo di saldo del prezzo e l'altro di integrazione del fondo spese già corrisposto nella misura di seguito indicata.

Contestualmente al saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione, salvo il caso in cui il deposito così costituito possa risultare insufficiente ed il delegato indichi la necessità di effettuare una integrazione in misura superiore. Il versamento di detta integrazione dovrà essere effettuato entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione all'uopo rivoltagli dal professionista delegato. Con la precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione delle spese da parte del Giudice dell'Esecuzione.

Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene, il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene sarà essere aggiudicato al miglior offerente (salvo i casi di mancata aggiudicazione come innanzi indicati nel presente avviso di vendita).

Se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c. 3° comma 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 accompagna 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.

Il professionista delegato provvederà, altresì, 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 degli offerenti

presenti; la descrizione delle attività svolte; la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito,
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito per ogni lotto;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata.

Se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, all'uopo, il professionista delegato provvede a fissare successiva vendita, salve le disposizioni impartite dal G.E. nell'ordinanza di vendita delegata.

CONDIZIONI DELLA VENDITA:

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

- 1) 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.
- 2) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- 3) Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.
- 4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) Tutte le attività di cui agli artt. 569 c.p.c. e seguenti, saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede della ES.IM. Società Cooperativa o dove indicato dal Dottore Commercialista delegato.
- 8) 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.
- 8) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Sono a carico dell'aggiudicatario/assegnatario la metà del compenso (e del connesso rimborso spese generali) spettante al professionista delegato per la fase del trasferimento della proprietà, nonché le spese relative al trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte ipotecarie e catastali) 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.

Gli offerenti eventualmente interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. A tal fine, per maggiori informazioni, possono essere contattate direttamente le sedi o filiali incaricate dalle Banche stesse.

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. L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 Legge n. 47/1985, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e 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.

In caso di fondiario:

ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.lgs. N. 385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario del quale l'immobile pignorato costituisce garanzia purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese, e che l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzi detta, potrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.lgs. n. 385/93, entro il termine di 90 giorni dall'incanto, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15%, al delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "ANTONIO APREA"; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

Si rende noto che per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, è possibile usufruire delle concessioni di mutuo ipotecario fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblicità in funzione della vendita ed a norma dell'art. 490 c.p.c. commi 1 e 2:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche – sito del Ministero della Giustizia – almeno 45 giorni prima dell'asta;
- sulla rivista "Newspaper Aste" edita da astalegale.net;
- unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con i relativi allegati e copia della relazione di stima redatta dall'esperto, ai sensi dell'art 173 bis disp. att. c.p.c., sui siti internet: www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.astetelematiche.it, www.portaleaste.com e www.tribunale.macerata.giustizia.it

Gli immobili di cui al Lotto unico potrà essere visionato previo accordo con il Custode Giudiziario Dott.ssa Elsa Corpetti, con studio in Monte San Giusto, Via dell'Artigianato, e.corpetti@sincomas.it..

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Civitanova Marche li 17/03/2026.

**Il professionista delegato
Dott. Antonio Aprea**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®