

TRIBUNALE DI MACERATA

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI DELEGATA AL DOTTOR COMMERCIALISTA GIORGIO GENTILI

Il sottoscritto **Dottore Commercialista Giorgio Gentili**, con studio in Urbisaglia, Centro Abitato Maestà n. 88, 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 21 maggio 2014 e la successiva del 14.09.2018, con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel **procedimento esecutivo n.184/12 R.G.E.I. Tribunale di Macerata** (promosso da CASSADI RISPARMIO DI FERMO SPA) 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

- che il giorno **6 OTTOBRE 2021** alle **ore 9.35**, presso l'unità locale della ES.IM. Soc. Coop. sita in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, si svolgerà il quinto esperimento di **vendita senza incanto** in unico lotto del bene sotto descritto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto unico Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo, della superficie commerciale complessiva di mq. 1.005,00 sito in Monte San Martino

Località Molino, distinto al catasto di detto Comune al:

- foglio 1, part. 116, qual. Fu d. accert. Are 04 ca 50;

- foglio 1, part. 118 qual Semin. classe 4 are 4 ca 55 redd. Dom. € 1,06, redd. agr. € 1,41;

- foglio 1, part. 156 qual Semin. classe 3 are 01 ca 00 redd. Dom. € 0,31, redd. agr. € 0,49.

La piccola area risulta interclusa e raggiungibile passando esclusivamente all'interno di particelle di altre proprietà. Si tratta infatti di un ridottissimo terreno in medio e forte declivio, che si sviluppa lungo il versante nord-est della collina cui appartiene e che per morfologia circonda il fabbricato posto sulla part. n. 158. Nelle particelle sono presenti: giovani piante di olivo, alcune piante da frutto, vegetazione spontanea, qualche pianta di agave, una capanna (illegittima di circa 20 mq.), una cuccia in legno per cani, una recinzione in parte cadente costituita da rete e pali in c.a. e/o legno, due piccoli lampioncini in metallo sulla particella 118, con impianto sotto traccia presumibilmente collegati al quadro elettrico del fabbricato adiacente, una caditoia con cunetta in cls e monte per la raccolta acque superficiali, dei percorsi segnati ai lati da mattoni in arenaria. I tre mappali si dimostrano nella sostanza una sorta di corte di pertinenza dell'unità (porzione di fabbricato) che è presente sulla particella limitrofa n. 158.

Situazione Urbanistica: i terreni ricadono tutti in zona E (zona agricola) ai sensi del D.M. 1444/68;

- solo parte delle particelle nn. 156 e 116 sono interessate dal vincolo paesaggistico previsto dall'art. 31 delle NTA del PPAR in quanto «versanti» come evinto dalla tavola, approvata dal comune, della «trasposizione passiva dei vincoli PPAR sul territorio comunale»; considerata l'assenza di una approvazione definitiva dei vincoli PPAR ad oggi non si è in grado di confermare la presenza del suddetto vincolo sulle porzioni delle particelle sopra indicate;

- sono interessate da una perimetrazione PAI per fenomeni franosi con codice F-21-0382 con rischio R2 e Pericolosità P3.

Precisazioni: sui tre terreni insiste una capanna costituita da pali in cemento (tipici delle vigne), con copertura in lamiera e con alcuni prospetti semi-chiusi da pannelli in legno. Trattasi di fabbricato non regolare e non regolarizzabile, si ritiene che la visura debba essere aggiornata dopo la demolizione della stessa piccola capanna. L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile con costi di regolarizzazione così stimati al tempo della perizia: 1. sanzione prevista dalla norma per la pratica di demolizione € 516,00; 2. prestazione professionale per tecnico redattore della pratica edilizia per regolarizzare l'abuso (scia): 300,00 €

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO € 3.200,00.

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 2.400,00, oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di 1/4.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del LOTTO UNICO sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Guido Graziani del 27.02.2014 che si richiama espressamente, e può essere consultata sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili di cui al LOTTO UNICO vengono posti in vendita al prezzo base ribassato pari ad € 3.200,00, oltre iva e/o imposte di registro;

E' legittimato a presentare offerte di acquisto e partecipare alla vendita senza incanto qualunque interessato fatta eccezione per il debitore, per l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento e per i soggetti per cui viene 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 (art. 583 c. p. c.).

- Le offerte di acquisto, in bollo, reperibili anche sul sito 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 ore 12 del giorno ferialmente precedente a quello fissato per la vendita presso lo studio del Dottore Commercialista Giorgio Gentili sito in Urbisaglia (MC) Centro Abitato Maestà n. 88 (cell. 328.1149272). All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre le indicazioni di cui all'art. 571, quarto comma, c.p.c. -

L'offerta 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 e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, 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 e 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 90 giorni dall'aggiudicazione; in caso di indicazione di termine maggiore, o in caso di mancata indicazione, esso sarà di 90 giorni dall'aggiudicazione;

- 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, di 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 «Giorgio Gentili» per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato a «Gentili Giorgio» 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 spa);

- l'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato;

- In caso di offerta unica, se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a 1/4, il Dottore Commercialista delegato può dar luogo alla vendita quando ritiene 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;

- In caso di più offerte valide, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta con **offerte minime al rialzo pari ad € 100,00 per il lotto unico**. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato può disporre la vendita a favore del maggiore offerente. Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non dà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588;

- se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non dà luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

- ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

- Non è prevista la possibilità di presentare offerte dopo la conclusione della gara. La cauzione sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non diventino aggiudicatari.

- In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, nel termine indicato in offerta o in mancanza nel termine di 90 giorni, è tenuto al versamento dell'intero prezzo al netto della cauzione già prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a «Giorgio Gentili». Nello stesso termine dovrà essere effettuato, con le stesse modalità, il deposito di un fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione ad integrazione del fondo spese già versato in sede di offerta, con l'avvertimento che 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.

CONDIZIONI DELLA 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 di cui al lotto unico vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

3) Le spese per la cancellazione delle ipoteche sono a carico dell'aggiudicatario.

4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

5) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno 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 prescritte dalla legge ex artt. 571, 576 e seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede dell'ES.IM Società Cooperativa o dove indicato dal Dottore Commercialista delegato.

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

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 la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario del quale l'immobile pignorato costituisce garanzia purché entro 15 giorni dalla data della 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, dovrà, ai sensi dell'art. 41 co. 4 del D.Lgs n. 385/93, entro il termine di 30 giorni dall'incanto, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento della procedura e la graduazione dei crediti, 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 Giorgio Gentili; 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

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche - sito del Ministero della Giustizia - nonché affisso pubblicamente con manifesti a Macerata e Monte San Martino (MC), e per sunto per una sola volta su un quotidiano locale a maggiore diffusione: il Corriere Adriatico e sul sito internet www.tribunalemacerata.com (unitamente all'ordinanza di delega del G.E. e alla perizia del C.T.U.) e che tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni.

Gli immobili di cui al Lotto Unico potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario Dott.ssa Federica Zompanti presso Studio legale Martello, sito in Macerata alla Via Spalato 98, tel. 0733-30959.

Urbisaglia, 4 giugno 2021

Unione Tipografica Operaia - Macerata

Dott. Gioaio Gentili