

## TRIBUNALE DI MACERATA

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA

Il sottoscritto **Avv. Paolo Parisella**, con studio in Macerata, alla Via M. Morbiducci n. 21 (tel. 0733.261555 - fax 0733.230024 - e-mail parisella@studiodilegaleborgiani.it - pec avvpaoloparisella@puntopec.it)

## VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 31 ottobre 2012 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel **procedimento esecutivo n. 143/11 R.G.E.** e sono state delegate al sottoscritto le relative operazioni, vista l'ordinanza di prosecuzione delle vendite secondo la novellata disciplina processualciviltistica emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 11.11.2016, 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 **12 DICEMBRE 2017** alle **ore 9**, presso il Tribunale di Macerata, piano 5° stanza 512, si svolgerà l'esperimento di **vendita senza incanto** dei beni sotto indicati ai seguenti prezzi base;

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO 1) Quota pari a 2/9 indivisi di proprietà su fabbricato da cielo a terra di tre piani fuori terra con destinazione abitazione e magazzino annesso al piano seminterrato, ubicato nel Comune di Urbisaglia, Piazza Garibaldi 15, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Urbisaglia come segue:**

- foglio 20, num. 190 sub. 1, cat. A/3, cl. 2, consistenza 9,5 vani, R.C. € 613,29; - foglio 20, num. 190 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza 49 mq., R.C. € 88,57.

**PREZZO BASE € 8.000,00.**

**Situazione urbanistica lotto 1):** l'immobile oggetto di perizia è stato realizzato nei primi anni del 1900, epoca antecedente la normativa urbanistica, tanto che presso l'ufficio tecnico del Comune di Urbisaglia non si sono rintracciati documenti relativi alla sua edificazione né tanto meno al rilascio dell'agibilità. L'immobile era già in mappa come risulta dall'estratto di mappa catastale dell'impianto, all. n. 5 perizia, che risale agli anni 1936-1940.

Dal sopralluogo effettuato in data 13.07.2017, sia all'interno che all'esterno dello stesso, l'immobile risulta perfettamente agibile. Infatti l'abitazione (sub. 1) non ha riportato alcun danno. Gli unici danni rilevati, che potrebbero essere riconducibili agli eventi sismici del 24.08.2016, 26.10.2016, 30.10.2016 e 18.01.2017, riguardano il magazzino sub. 3 dove è parzialmente crollato il controsoffitto in tavolato di legno (foto da n. 1 a n. 6 elaborato peritale CTU Geom. Sforza del 07.09.2017). Pertanto si rendono necessarie alcune opere per la sistemazione del magazzino, affinché lo stesso sia di nuovo utilizzabile, che consistono nella rimozione della restante parte del controsoffitto in tavolato in legno e la fornitura e posa in opera di nuovo controsoffitto in cartongesso, e la sistemazione della lesione passante con sistema di cucchi-scuci della muratura, come meglio dettagliati nella medesima perizia cui si rimanda, per un importo totale dei lavori di € 2.314,68 esclusa iva.

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli lotto 1):** - reg. part. n. 1600/10524 iscritta in data 22.10.1996: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per € 43.000.000 a favore di \*\*\*; - reg. part. n. 1601/10525 iscritta in data 23.10.1996: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per € 70.000.000 (capitale L. 35.771.176) a favore di \*\*\*; - reg. part. n. 1431/6476 iscritta in data 29.04.2010: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per € 65.000,00 (capitale € 57.849,35) a favore di \*\*\*; - reg. part. n. 4165/5575 trascritto in data 25.05.1998: pignoramento immobiliare rep. n. 2/97 del 23.05.1997 a favore di \*\*\*; - reg. part. n. 5028/8300 trascritto in data 31.05.2011: pignoramento immobiliare rep. n. 245 del 14.04.2011 a favore di \*\*\*.

**LOTTO 3) Quota pari a 1/2 indiviso di proprietà su abitazione posta al piano secondo di un edificio di 4 piani fuori terra e 2 piani seminterrati, con annessa soffitta al piano terzo, acquistata per intero dall'esecutata insieme al coniuge in regime di comunione dei beni e pignorata solo per la quota di 1/2, e quota pari a 1/4 indiviso di proprietà su autorimessa posta al piano secondo seminterrato, acquistata per 1/2 dall'esecutata insieme al coniuge in regime di comunione dei beni e pignorata solo per la quota di 1/4, beni entrambi ubicati nel Comune di Urbisaglia, Via E. Mattei 22, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Urbisaglia come segue:**

- foglio 26, num. 290 sub. 6, cat. A/3, cl. 2, consistenza 9,5 vani, R.C. € 613,29; - foglio 26, num. 290 sub. 10, cat. C/6, cl. 4, consistenza mq. 30, R.C. € 41,83.

**PREZZO BASE € 13.000,00.**

**Situazione urbanistica lotto 3)** il fabbricato dove sono ubicati gli immobili oggetto di perizia, abitazione e autorimessa, è stato realizzato a seguito di concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 2/80, pratica edilizia n. 2/80, prot. 1433 rilasciata in data 09.05.1980 (all. n. 6 perizia) e successiva variante concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 2/84, pratica edilizia n. 2 prot. 31 rilasciata in data 08.04.1984 (all. n. 7 perizia).

A seguito degli eventi sismici i beni sono fatti oggetto di sopralluogo effettuato in data 13.07.2017, dal quale è emerso che l'immobile risulta perfettamente agibile sia all'interno che all'esterno. Infatti l'abitazione (sub. 6) risulta nello stesso stato del 2012 ed ha riportato lievi danni solamente nelle due camere che possono essere riconducibili agli eventi sismici del 24.08.2016, 26.10.2016, 30.10.2016 e 18.01.2017, e che possono essere riparati. Infatti, come visibile nelle foto nn. 13-14-15-16-17-18 elaborato peritale CTU Geom. Sforza del 07.09.2017, si è formata all'interno della camera 1 sulla porzione della parete esterna a lato della porta-finestra una lesione passante, per la sistemazione della quale si prevede la posa in opera di intonaco armato con fibra di vetro ed opere accessorie che verranno di seguito descritte. Anche nella camera 2 c'è una piccola lesione sulla parete divisoria e sulla mazzetta della finestra che possono essere anch'esse riparate (foto nn. 19-20-21 elaborato peritale CTU Geom. Sforza del 07.09.2017). L'autorimessa (sub. 10) non ha riportato alcun danno. Pertanto si rendono necessarie alcune opere per la sistemazione delle due camere, affinché siano fruibili, come da computo riportato nel medesimo elaborato peritale, cui si rimanda, per un importo totale dei lavori di € 5.153,42 esclusa iva.

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli lotto 3)** reg. part. 1600/10521 iscritta in data 22.10.1996: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per € 43.000.000 a favore di \*\*\*; - reg. part. n. 3528/15680 iscritta in data 14.10.2009: ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 per € 26.594,66 (capitale € 13.297,33) a favore della \*\*\*; - reg. part. n. 1431/6476 iscritta in data 29.04.2010: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per € 65.000,00 (capitale € 10.071,15) a favore di Vemac srl con sede in Pescara; - reg. part. n. 4165/5575 trascritto in data 25.05.1998: pignoramento immobiliare rep. n. 2/97 del 23.05.1997 a favore di \*\*\*; - reg. part. n. 5028/8300 trascritto in data 31.05.2011: pignoramento immobiliare rep. n. 245 del 14.04.2011 a favore di \*\*\*.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei lotti 1 e 3 sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Elisabetta Sforza del 24.09.2012 che si richiama espressamente, e potrà essere consultata sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it).

## MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili di cui ai lotti 1 e 3 vengono posti in vendita al prezzo base di 8.000,00 per il Lotto n. 1 ed € 13.000,00 per il Lotto n. 3, oltre iva e/o imposta di registro;

- E' legittimato a presentare offerte di acquisto e partecipare alla vendita senza incanto qualunque interessato fatto 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 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 (art. 583 c. p.c.).

- Le offerte di acquisto, in bollo, reperibili anche nel sito internet [www.tribunalemacerata.com](http://www.tribunalemacerata.com) sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co 3 c.p.c., e dovranno essere presentate, una per ciascun lotto, entro le ore 12 del giorno 11 dicembre 2017 presso lo Studio dell'Avv. Paolo Parisella sito in Macerata Via M. Morbiducci n. 21. 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. (procedura, nome del G.E., nome del professionista delegato, data dell'udienza di esame delle offerte, lotto) come verranno indicati dall'offerente.

- 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'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere di importo non inferiore di oltre un quarto del valore del bene, e ad essa, parimenti a pena di inammissibilità, dovrà essere allegato a titolo di cauzione assegno circolare intestato a "procedura esecutiva immobiliare n. 143/2011 R.G.E., professionista delegato Avv. Paolo Parisella", per l'importo pari al 20% di quello offerto per l'acquisto, nonché assegno circolare intestato a "procedura esecutiva immobiliare n. 143/2011 R.G.E., professionista delegato Avv. Paolo Parisella", con importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese.

- 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;

- In caso di offerta unica 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 ad 1/4, si potrà far luogo alla vendita quando si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588.

- In caso di più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta con offerte minime al rialzo pari ad € 500,00 per il Lotto n. 1 ed € 500,00 per il Lotto n. 3. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato. 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'offerente, entro e non oltre 90 giorni dalla data dell'aggiudicazione ovvero nel minor termine indicato in offerta, è tenuto al versamento dell'intero prezzo al netto della cauzione già prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "procedura esecutiva immobiliare n. 143/2011 R.G.E., professionista delegato Avv. Paolo Parisella". In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

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 di cui ai lotti 1 e 3 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) Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il sottoscritto delegato (tel. 0733.261555 - fax 0733.230024 - e-mail: parisella@studiodilegaleborgiani.it)

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

**In caso di mutuo 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 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 creditori, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza dei crediti del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% al delegato; 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.

## PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale di Macerata per 3 giorni consecutivi, nonché affisso pubblicamente con manifesti a Macerata e Urbisaglia, e per summo per una sola volta su un quotidiano locale a maggiore diffusione: Corriere Adriatico, e sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it) (unitamente all'ordinanza di delega del G.E. all'ordinanza di prosecuzione delle vendite secondo la novellata disciplina processualciviltistica emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 11.11.2016 e alla perizia del C.T.U. ed al successivo elaborato peritale del 07.09.2017.) 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 ai lotti 1 e 3 potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario Dott. Rinaldo Frapiccini con studio in Recanati, Via Gioco del Pallone 37, tel. 071.7572912.

Macerata, 16 ottobre 2017

Unione Tipografica Operaia - Macerata

Avv. Paolo Parisella

**DICHIARAZIONE DI AVVENUTA AFFISSIONE MANIFESTI RELATIVI ALL'ESECUZIONE N.143/2011**

Si Certifica che N .....<sup>4</sup>..... copie del presente  
manifesto sono state affisse in questo Comune  
per giorni 10 dal <sup>12/12/17</sup>..... al <sup>05/11/17</sup>.....

Timbro e Firma

<sup>Urbisaglia</sup>....., li .....