GIULIODORI ANDREA URBISAGLIA

TRIBUNALE DI MACERATA

Comune di Urbisaglia/protocollo 0006365 del 21-04-2018

SECONDO AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE DELEGATA ALL'AVV. ANDREA GIULIODORI

Il sottoscritto **Avv. Andrea Giuliodori,** con studio in Macerata, Via Mario Batà, 21 (tel. 0733 264894, fax 0733 272896, mail andrea.giul@libero.it, pec avvandreagiuliodori@puntopec.it),

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 24/11/2016 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo **n. 62/16 RGEI** TRIBUNALE DI MACERATA (promosso da BCC di Recanati e Colmurano) e sono state delegate al sottoscritto Avvocato 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 **20 GIUGNO 2018 alle ore 09:30** presso il Tribunale di Macerata, Via Pesaro n. 6, piano quinto Stanza 512 o altra stanza all'uopo designanda, avrà luogo la deliberazione sulle offerte di acquisto relative ai beni sotto descritti che vengono posti in vendita al prezzo base di asta di seguito indicato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO A

1) Diritti pari a piena proprietà su opificio a URBISAGLIA Contrada MONTEDORO snc, della superficie commerciale di 388,00 mq, adibito in parte ad uffici ed in parte a falegnameria. Identificazione catastale: **foglio 13 particella 151 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 3.100,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montedoro snc, piano: Terra. Classe energetica **E**. L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.
Pratiche edilizie:
Concessione edilizia N. **112/92**, per lavori di attività edilizia e trasformazione urbanistica, presentata il 13.10.92 con il n. 3854 di protocollo, rilasciata il 07/07/93 con il n. 10/93 di protocollo Variante alla concessione 10/2003 **N. 23/94**, per lavori di realizzazione di un laboratorio falegnameria con annessa abitazione padronale, presentata il 25/03/1994, agibilità del 18/03/1994 con il n. 1912 di protocollo. L'agibilità si è ottenuta per silenzio assenso visto che alla richiesta del 18/3/1994 prot. 1912 non è succeduta alcuna comunicazione da parte del Comune
2) Diritti pari a piena proprietà su:
- **capannone industriale** a URBISAGLIA Contrada Montedoro snc, della superficie commerciale di 487,50 mq, utilizzato come falegnameria. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,8. Identificazione catastale: **foglio 13 particella 151 sub. 7** (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 1.499,54 €, indirizzo catastale: contrada Montedoro snc, piano Terra. L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003. Classe energetica **B**.
- **terreno industriale** a Urbisaglia contrada Montedoro snc, della superficie commerciale di 153,00 mq. Il terreno si trova all'interno di una zona industriale e non è lavorato. Identificazione catastale: **foglio 13 particella 126** (catasto terreni), qualità/classe semin irrig 2, superficie 153, deduzione A; A1, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 1,11 €. Il terreno presenta forma irregolare.
Pratiche edilizie:
Concessione edilizia **N. 62/96** per lavori di ampliamento laboratorio e recinzione lotto, presentata il 12.12.96 n. prot. 7093, **non ancora rilasciata**. Il parere era favorevole, ma sospeso per richiesta integrazione documentale che non è mai stata fatta.
Concessione edilizia **N. 19/2001** per lavori di ampliamento capannone industriale, rilasciata il 17/11/2001 con il n. 5406 di protocollo, agibilità del 15/03/2005 con il n. 1324 di protocollo
3) Diritti di piena proprietà su appartamento a URBISAGLIA Contrada Montedoro snc, della superficie commerciale di 211,25 mq. Appartamento in buono stato di conservazione con ampie terrazze L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale: **foglio 13 particella 151 sub. 8** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montedoro snc, piano: S1 - T – 1. L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1994 ristrutturato nel 2014. Classe energetica **E**. Come scritto all'interno dell'art. 18 delle NTA questa abitazione deve essere per il personale di custodia e/o gestione e/o titolare di uno dei due capannoni esistenti. Questo vincolo è per 10 anni dalla fine lavori che è stata data il 4.11.2014.
Pratiche edilizie:
Concessione edilizia N. **112/92** per lavori di attività edilizia e trasformazione urbanistica, presentata il 13.10.92 n. 3854 di protocollo, rilasciata il 07/07/93 con il n. 10/93 di protocollo. Riferita al sub 3 e al sub 8 (ex sub 4)
Attività edilizia libera N. **31/13**, per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 24.10.13 n. 6907 prot.. Richiesta agibilità del 19.11.14 prot. 7925. Richiesta integrazione documentale per l'agibilità del 24.11.14 prot. 7925. Non integrata.
Variante alla concessione 10/2003 **N. 23/94**, per lavori di realizzazione di un laboratorio falegnameria con annessa abitazione padronale, presentata il 25/03/1994
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 6 + 6 anni, stipulato il 10/10/2014, con scadenza il 10/10/2020, registrato il 10/10/2014 a Agenzia Entrate di Macerata ai nn. 4891 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di € 12000 all'anno. L'affitto riguarda le unità accatastate al foglio 13, particella 151 sub 3, sub 8 (ex 4 e 5), sub 7 e il terreno accatastato al foglio 13 particella 126.
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: in riferimento all'appartamento sito in Urbisaglia Contrada Montedoro snc, distinto al **foglio 13 particella 151 sub. 8**, come scritto all'interno dell'art. 18 delle NTA, l'abitazione deve essere per il personale di custodia e/o gestione e/o titolare di uno dei due capannoni esistenti. Questo vincolo è per 10 anni dalla fine lavori che è stata data il 4.11.2014. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna. Convenz. matrimoniali e prov. assegnazione casa coniugale: nessuna. Atti di asservimento urbanistico: nessuno. Altre limitazioni d'uso: nessuno.
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura:
- ipoteca volontaria attiva, stipulata il 1/6/07 a firma Notaio Morbidelli ai nn. 61168/12971 repertorio, iscritta il 6/6/07 ai nn. 9590/2271, derivante da concessione a garanzia di mutuo. Importo capitale: 650000. Durata ipoteca: 15 anni. La formalità è riferita solamente a fg. 13 particella 151 sub 3-4-5-7
- ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 27/08/2013 a firma di Tribunale di Varese ai nn. 1588 repertorio, iscritta il 24/03/2014 ai nn. 3356/365, derivante da Decreto ingiuntivo. Importo capitale: 43301.06
- ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 30/03/2015 a firma di Tribunale Macerata ai nn. 478/2015 repertorio, iscritta il 08/04/2015 ai nn. 539/3852, derivante da Decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: 200000
- ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 27/05/2016 ai nn. 509/6316 repertorio, iscritta il 27/05/2016 ai nn. 989/6766, derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo. Importo capitale: 291962.34
- pignoramento, stipulata il 7/3/2016 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 565/2016 repertorio, trascritta il 16/3/16 a Macerata ai nn. 2600/3530, a favore di Banca di credito Coop. di Recanati e Colmurano soc coop
Altre trascrizioni: Nessuna. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.
Altre informazioni per l'acquirente: Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**. Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**
Situazione urbanistica: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N. 2 del 28/03/2012 del Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona Industriale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18 – Sono le zone destinate prevalentemente ad insediamenti produttivi a carattere industriale ed artigianale con esclusione di nuovi insediamenti delle industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. Sanità del 19/11/1981. Oltre agli spazi produttivi veri e propri sono ammessi magazzini, depositi, uffici, spazi per mostre e commercializzazione dei prodotti e quanto altro funzionale all'attività produttiva insediata. All'interno degli insediamenti produttivi sono annesse attività commerciali al fine di integrare le due funzioni. Per ogni insediamento è ammessa l'abitazione per il personale di custodia e/o gestione e/o titolare in misura di un alloggio della superficie utile lorda non superiore a 200 mq. Le superfici per uffici, alloggio per il custode e spazi commerciali non possono superare il 30% della superficie destinata alla produzione. Il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo nel rispetto dei seguenti indici: - If - Indice di Densità Fondiaria: 3,00 mc/mq; - H - Altezza Massima: 9,00 m; - Df - Distanza tra i Fabbricati: 14,00; - Dc - Distanza dai Confini: 7,00 m. E' consentita la diminuzione di tale distanza sino ad valore di 5,00 m per il mantenimento di allineamenti tra edifici preesistenti; Sp - Dotazione Standard: 10% della superficie territoriale oltre a 18 mq/100mc. per la volumetria residenziale (in aggiunta al nucleo elementare di verde pari a 3 mq/100 mc). Ds - Distanza dalle Strade: 10,00 m. - L - Lotto Minimo di Intervento: 2000 mq. Nelle zone di cui al presente articolo il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato all'impegno dell'esecuzione dei necessari impianti di depurazione in relazione al tipo di attività e in conformità alle disposizioni di legge in materia. Ancorché non individuate dal Piano le aree regolamentate dai Piani attuativi vigenti sono regolate dalle norme tecniche in vigore. Per esse valgono le disposizioni di cui all'art. 61 delle presenti N.T.A. Nel caso di varianti ai Piani Attuativi di cui sopra, che incidano sul dimensionamento globale degli stessi e sulla dotazione degli standard, valgono gli indici e le prescrizioni del presente articolo.
Conformità edilizia: Sono state rilevate le seguenti difformità.
- È stato costruito un fabbricato ad un piano in legno lungo il lato est della fabbrica e una baracca in lamiera all'interno della corte comune. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Questa situazione è riferita solamente a fabbricato ad un piano in legno lungo il lato est della fabbrica e baracca in lamiera all'interno della corte. Pertanto si renderà necessario la loro demolizione (compreso il basamento in calcestruzzo) e lo smaltimento del materiale di risulta (costo stimato forfettariamente in € 2.000,00 comprensivo di iva).
- È stato realizzato un bagno in più di fianco al bagno autorizzato. Difformità regolarizzabili mediante: Presentazione pratica in sanatoria. Immobile **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: presentazione pratica in sanatoria comprensiva di multa, spese tecniche e iva e cassa ingegneri su spese tecniche: € 2.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni
- Planimetria autorizzata diversa da quella realizzata. Difformità regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria. Immobile **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: pratica edilizia in sanatoria comprensiva di multa, onorario e iva e cassa su onorario: € 2.500,00. Tempi necessari per regolarizzazione: 15 giorni
Conformità catastale. Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato realizzato un bagno in più di fianco al bagno autorizzato. Difformità regolarizzabili mediante presentazione nuovo accatastamento. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: rifacimento planimetria catastale comprensivo di spese vive, iva e cassa: € 350,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni
Conformità urbanistica: nessuna difformità. **Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità
PREZZO BASE DI ASTA: € 363.000,00 (euro trecentosessantatremila e zero centesimi)

LOTTO B

1) Diritti di piena proprietà su box singolo a URBISAGLIA via Sacrario, della superficie commerciale di 39,00 mq. Garage. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.9. Identificazione catastale: **foglio 17 particella 123 sub 6** (catasto fabbr.), categ. C/6, classe 3, consistenza 56 mq, rendita 66,52 Euro, indirizzo catastale: via Sacrario, piano: Terra. L'intero edificio costruito nel 1950 sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal proprietario.
2) Diritti di piena proprietà su laboratorio artigianale a Urbisaglia via Sacrario, della superficie commerciale di 131,40 mq. Laboratorio artigianale utilizzato attualmente come magazzino. L'unità immobiliare è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.55. Identificazione catastale: **foglio 17 particella 123 sub. 7** (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 132 mq, rendita 245,42 Euro, indirizzo catastale: via Sacrario, piano: Terra. L'intero edificio costruito nel 1950 sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Classe energetica **E**. da relazione del custode dr.ssa Tartarelli del 7.9.17 l'immobile risulta occupato dal proprietario. ◆
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna. Convenzioni matrimoniali e prov. assegnazione casa coniugale: nessuna. Atti di asservimento urbanistico: nessuno. Altre limitazioni d'uso: nessuno.
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:
- ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 30/03/2015 a firma di Tribunale Macerata ai nn. 478/2015 repertorio, iscritta il 08/04/15 ai nn. 539/3852, derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: 200000
- pignoramento, stipulata il 07/03/2016 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 565/2016 di repertorio, trascritta il 16/03/2016 ai nn. 2600/3530,
- pignoramento stipulata il 04/09/2003 a firma di ufficiale giudiziario del tribunale di Macerata ai nn. 204/2003 repertorio, trascritta il 10/09/2003 ai nn. 12078/7756, derivante da Atto esecutivo cautelare
Altre trascrizioni: **Nessuna.** Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**.
Altre informazioni per l'acquirente: Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**. Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**
Pratiche edilizie: nessuna informazione aggiuntiva.
Situazione urbanistica: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 5 del 05/02/2007 Approvazione piano intervento iniziativa pubblica area S. Biagio , l'immobile ricade in zona Risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici. Art. 12 - Tale zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da un'edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il piano individua tali zone come di Recupero anche se non riportato nelle Tavole di Piano ai sensi dell'art. 27/1978. L'attuazione del Piano per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo. L'attuazione del Piano per intervento urbanistico preventivo (Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata) consente il recupero ed il ristrutturo funzionale del patrimonio edilizio esistente anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica. I Piani di Recupero, qualora estesi ad un intero comparto o isolato all'interno delle zonizzazioni di Piano, possono prevedere al fine di riqualificare e migliorare sotto gli aspetti igienici e funzionali il patrimonio esistente modifiche e trasformazioni dei fabbricati ed eventuali nuove costruzioni nel rispetto delle seguenti modalità ed indici: - l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti e circostanti, con esclusione di quelli la cui altezza costituisce episodio eccezionale nell'ambito della Zona; - la dotazione degli standard, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire aree idonee, va garantita avvalendosi della facoltà di cui al punto 2 dell'art. 4 del D.M. n. 1444/68. If = indice di densità fondiaria: 3mc/mq, Df = distanza tra fabbricati pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m tra pareti finestrate, Dc = distanza dai confini pari ad 1/2 h dell'edificio più alto con un minimo di 5,00 m, Ds = distanze dalle strade in relazione alla larghezza delle strade in base al D.M. 1,444/68 con un minimo assoluto di 5,00. Negli isolati in cui la densità fondiaria media risulti inferiore a 3 mc/mq sono sempre consentiti, nei piani di recupero e per gli edifici aree di cui sopra, adeguamenti dimensionali e nuove costruzioni fino a tale limite di densità. Per le aree regolamentate da piani di recupero vigenti valgono le disposizioni dell'art. 62 Titolo IV delle presenti norme.
Conformità edilizia: Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato realizzato un bagno in più di fianco al bagno autorizzato. Difformità regolarizzabili mediante demolizione della porzione in lamiera. **L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile**. Questa situazione è riferita solamente a corpo in lamiera. Pertanto si renderà necessario la loro demolizione e lo smaltimento del materiale di risulta (in parte riciclabili e comunque non pericolosi). Costo stimato forfettariamente in € 2.000,00 comprensivo di iva.
Conformità catastale: l'immobile risulta conforme. **Conformità urbanistica:** nessuna difformità. **Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità.
PREZZO BASE D'ASTA EURO 46.000,00 (euro quarantaseimila e zero centesimi)

LOTTO C

Diritti pari a piena proprietà su appartamento a URBISAGLIA via Sacrario, della superficie commerciale di 152,00 mq. Abitazione su tre piani. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2.6. Identificazione catastale: **foglio 17 particella 123 sub. 8** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: via Sacrario, piano: T - 1- 2, Classe Energetica G. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1960. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal proprietario
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna. Convenzioni matrimoniali e provv. D'assegnazione casa coniugale: nessuna. Atti di asservimento urbanistico:* **nessuno.** *Altre limitazioni d'uso. nessuno.*
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura:
- ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 30/03/2015 a firma di Tribunale Macerata ai nn. 478/2015 repertorio, iscritta il 08/04/2015 ai nn. 539/3852, derivante da Decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: 200000
- pignoramento, stipulata il 07/03/2016 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 565/2016 di repertorio, trascritta il 16/03/2016 ai nn. 2600/3530, derivante da atto esecutivo cautelare
- pignoramento, stipulata il 04/09/03 a firma di ufficiale giudiziario del tribunale di Macerata ai nn. 204/2003 di repertorio, trascritta il 10/09/2003 ai nn. 12078/7756, derivante da Atto esecutivo cautelare
Altre trascrizioni: Nessuna. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.
Altre informazioni per l'acquirente: spese ordinarie annue gestione immobile **€ 0,00**; spese straordinarie gestione già deliberate ma non ancora scadute **€ 0,00**; spese condominiali scadute ed insolute alla data di perizia **€ 0,00**
Pratiche edilizie: Nessuna informazione aggiuntiva.
Situazione urbanistica: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 5 del 05/02/2007 approvazione piano intervento iniziativa pubblica area S. Biagio, l'immobile ricade in zona risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 12 - Tale zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da un'edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il piano individua tali zone come di recupero anche se non riportato nelle Tavole di Piano ai sensi dell'art. 27/1978. L'attuazione del piano per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo. L'attuazione del Piano per intervento urbanistico preventivo (piani di recupero di iniziativa pubblica e privata) consente il recupero ed il ristrutturo funzionale del patrimonio edilizio esistente anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica. I piani di recupero, qualora estesi ad un intero comparto o isolato all'interno delle zonizzazioni di piano, possono prevedere al fine di riqualificare e migliorare sotto gli aspetti igienici e funzionali il patrimonio esistente modifiche e trasformazioni dei fabbricati ed eventuali nuove costruzioni nel rispetto delle seguenti modalità ed indici: - l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti e circostanti, con esclusione di quelli la cui altezza costituisce episodio eccezionale nell'ambito della zona, - la dotazione degli standard, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire aree idonee, va garantita avvalendosi della facoltà di cui al punto 2 dell'art. 4 del D.M. n. 1444/68. If = indice di densità fondiaria: 3mc/mq, Df = distanza tra fabbricati pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m tra pareti finestrate, Dc = distanza dai confini pari ad 1/2 h dell'edificio più alto con un minimo di 5,00 m, Ds = distanze dalle strade in relazione alla larghezza delle strade in base al D.M. 1,444/68 con un minimo assoluto di 5,00. Negli isolati in cui la densità fondiaria media risulti inferiore a 3 mc/mq sono sempre consentiti, nei piani di recupero e per gli edifici aree di cui sopra, adeguamenti dimensionali e nuove costruzioni fino a tale limite di densità. Per le aree regolamentate da piani di recupero vigenti valgono le disposizioni dell'art. 62 Titolo IV delle presenti norme.
Conformità edilizia: Sono state rilevate le seguenti difformità: ci sono al piano primo due superfetazioni: una in muratura e una in legno oggetto del condono del 1986. Il condono non è stato mai chiuso. Le difformità sono regolarizzabili mediante: pagamento di una somma in denaro o demolizione delle due superfetazioni. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Questa situazione è riferita solamente a due superfetazioni al piano primo: una in muratura e una in legno. (vedasi pagina 45 della perizia)
Conformità catastale. Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stato riportato nella planimetria al piano primo la porzione di fabbricato in legno e la cucina nella planimetria catastale è riportata al piano terra mentre si trova al piano primo. Difformità regolarizzabili mediante rifacimento planimetria catastale o demolizione della porzione di fabbricato in legno. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Questa situazione è riferita solamente a porzione di fabbricato in legno al piano primo (v. pag. 46 perizia).
Conformità urbanistica. Sono state rilevate le seguenti difformità: aperture non corrispondenti allo stato dei luoghi. Difformità regolarizzabili mediante presentazione dello stato dei luoghi attraverso una pratica edilizia. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: sanatoria per difformità delle aperture tra la realtà e quelle disegnate negli elaborati del 1970, compresa multa e pratica edilizia: €. 2.000,00 Questa situazione è riferita solamente a aperture
Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità
PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00 (euro ottantamilaottanta e zero centesimi)

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU GEOM. VITALE GRISOSTOMI TRAVAGLINI del 05.10.16 e dalla integrazione del 13.11.17 che si richiamano espressamente, e potranno essere consultate sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it

MODALITA' DELLA VENDITA

Detti beni, sopra descritti, vengono posti in vendita in **lotti separati** ai seguenti **prezzi base d'asta:**
- **Lotto A: euro 363.000,00** (trecentosessantatremila e zero centesimi)
- **Lotto B: euro 46.000,00** (quarantaseimila e zero centesimi)
- **Lotto C: euro 80.000,00** (ottantamilaottanta e zero centesimi)

- E' legittimato a partecipare 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 (art. 583 c.p.c.).
- Le offerte di acquisto, in bollo, reperibili anche sui siti internet www.tribunale.macerata.giustizia.it sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 cpc, 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 dell'Avv. Andrea Giuliodori sito in Macerata, via Mario Batà, 21 Tel. 0733/264894. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre le indicazioni di cui all'art. 571, co. 4, c.p.c. (numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'esecuzione, nome del delegato, data della vendita) come verranno indicati dall'offerente
- L'offerta, per ogni singolo 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. 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, 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, avente compreso il contenuto e conoscere lo stato dell'immobile.
- All'offerta dovrà essere allegato a pena di inammissibilità della stessa assegno circolare non trasferibile intestato a "Andrea Giuliodori" per importo pari al 20% del prezzo offerto a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato ad "Andrea Giuliodori" per importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese;
- 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 al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore al 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 sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.
- 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 di € 1.000,00 (mille/00) per ciascun lotto. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato potrà disporre la vendita a favore del miglior offerente. Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.
- Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede alla assegnazione.
- Ai fini 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 novanta giorni, è tenuto al versamento dell'intero prezzo al netto della cauzione già prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "ANDREA GIULIODORI". Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare, con la precisazione ulteriore che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Sig. G.E. e 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.
- In caso di mancato saldo nel termine l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata verrà trattenuta e si procederà ad una nuova vendita del bene, nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza fra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato;
- Ai sensi dell'art. 41 del decr. leg.vo 1.09.93, n. 385, qualora tra i creditori compaia un Istituto di credito fondiario l'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento, purché paghi al creditore fondiario l'importo delle rate scadute, degli accessori e delle spese; altrimenti dovrà comunque saldare direttamente al creditore fondiario una quota pari all'85% del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito dell'Istituto per capitale, spese ed accessori, versando il rimanente 15% al sottoscritto professionista, e comunque versando al sottoscritto professionista l'eccedenza fra il saldo del prezzo di aggiudicazione ed il credito fondiario azionato;
- Agli aggiudicatari di immobili potranno essere concessi mutui ipotecari sino alla concorrenza del 70-80% presso gli Istituto Bancari facenti parte dell'ABI,
- Ogni attività connessa con il presente avviso verrà compiuta presso lo studio del sottoscritto professionista, ad eccezione della deliberazione sulle offerte di acquisto, che avrà luogo come sopra indicato presso la stanza 512 al piano quinto o presso altra stanza all'uopo designanda del Tribunale di Macerata;
- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da ipoteche e da trascrizione di pignoramenti;
- 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 sunto, per una sola volta su un quotidiano locale e sui siti internet www.tribunale.macerata.giustizia.it; www.astalegale.net; http://venditepubbliche.giustizia.it (unitamente all'ordinanza di delega de 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;
- La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.
- Che maggiori informazioni potranno essere reperite presso lo studio del sottoscritto professionista e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata.
- Custode Dr.ssa Michela Tartarelli tel. 0733 232452 mail: tartarelli@tartuferi.it – studio P.zza Oberdan 8 Macerata.

Macerata, 13 marzo 2018

Il delegato alla vendita
Avv. Andrea Giuliodori

Tipografia MANZETTI - Macerata

Si certifica che N. **5** copie del presente manifesto sono state affisse in questo Comune per giorni **10** dal 23-4-18 al 2-5-18

timbro e firma

..... , li .....