

Prot. 3914 del 02/08/2019

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI DELEGATA AL DOTT. COMMERCIALISTA LUIGI MANCINELLI

Il sottoscritto Dott. Luigi Mancinelli, con studio in Monte San Giusto (MC), Via Circonvallazione n. 35, anche nella qualità di socio dell'ES IM. SOCIETA' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari (Tel. 0733. 1992200)

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 13.12.2018, con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 175/16 Tribunale di Macerata (promosso da Unicredit 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 n. 80 del 14.05.2005 e successive modifiche e integrazioni

AVVISA

- che il giorno 16 OTTOBRE 2019 alle ore 10.55, presso il Tribunale di Macerata, piano terra, aula n. 1 ovvero secondo la disponibilità dell'aula, si svolgerà l'esperimento di vendita senza incanto dei beni sotto descritti al prezzo base d'asta di seguito indicato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto 1) Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Ripe San Ginesio (MC), Piazza Umberto I n. 8, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al: - foglio 6, p.la 21 sub. 2, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 5, Rendita € 152,35, indirizzo catastale Via della Pace n. 16, piano P1-2-3.

L'immobile è compreso in un fabbricato residenziale bifamiliare sito nel Centro Storico del Comune di Ripe San Ginesio (MC). Il fabbricato in altezza si sviluppa su quattro livelli, al piano seminterrato si accede dal prospetto sud-est ed è destinato a civile abitazione appartenente ad altra proprietà, mentre ai piani terra, primo e sottotetto troviamo l'unità abitativa oggetto di esecuzione immobiliare a cui si accede dal prospetto sud-ovest. Dalla pubblica via, attraverso un lastrico solare pavimentato e recintato, si accede all'ingresso esclusivo sito al piano terra dell'abitazione. Dall'ingresso al PT si accede direttamente alla zona giorno costituita da un soggiorno open space, una sala da pranzo con cucina abitabile ed un bagno di servizio ricavato nel sottoscala, poi tramite la scala interna si accede al piano primo dove troviamo la zona notte che si compone di una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno ed un ripostiglio lavanderia. Sempre tramite la scala interna si raggiunge il secondo piano dove troviamo il locale sottotetto. Non si conosce con certezza l'epoca di costruzione poiché realizzato prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150/1942.

Situazione urbanistica: risultano le seguenti pratiche edilizie:

- denuncia di inizio attività edilizia DIA prot. n. 2795/2005 per lavori di opere di manutenzione straordinaria, presentata il 06.06.2005 con il n. 2795 di protocollo.

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 09.04.2014, l'immobile ricade in zona Zona A - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. n. 18 delle norme tecniche di attuazione.

Conformità:

- sono state rilevate le seguenti difformità catastali, rispetto alla planimetria depositata agli atti del 14.02.1958: modifiche alla distribuzione interna (ubicazione scala interna, eliminazione dei tramezzi al piano terra, wc ricavato nel sottoscala, diversa localizzazione del bagno al piano primo, eliminazione divisorio al piano sottotetto); - lievi scostamenti ed incoerenze nello spessore dei muri perimetrali; - diversa altezza interna dei locali siti ai piani terra e sottotetto; - modifica della finestra su prospetto sud-est del lato primo; - nuova finestra al piano primo su prospetto sud-ovest; - apertura di due nicchie al piano terra; - orientamento errato; - indirizzo catastale errato. Le difformità sono regolanzabili mediante opportuna pratica catastale, ovvero nuovo accatastamento dell'unità immobiliare riportante le modifiche sopra descritte. Si evidenzia che sarebbe opportuna anche la presentazione dell'elaborato planimetrico del fabbricato.

- sono state rilevate le seguenti difformità tecnico-impiantistiche: non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti. Risulta quindi necessaria la redazione delle dichiarazioni di rispondenza sia per l'impianto elettrico che per quello idrico-sanitario e riscaldamento, nonché eventuali lavori di adeguamento degli stessi (normativa di riferimento: D.M. n. 372/2008 e s.m.i.). Le difformità sono regolanzabili mediante redazione delle dichiarazioni di rispondenza degli impianti elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento e adduzione metano ed eventuali lavori di adeguamento.

Precisazioni: l'immobile ricade nella classe F della certificazione energetica secondo la normativa vigente. Al 14.05.2019, data del sopralluogo del custode, l'immobile risulta libero.

PREZZO BASE D'ASTA € 104.740,00.

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 78.555,00, 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 terreno vincolato a verde pubblico sito in Ripe San Ginesio (MC) Piazza Umberto I, della superficie commerciale di mq. 732,00, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al:

- foglio 6, p.la 369, qualità/classe incot. prod., classe 1, superficie 732, Reddito Agrario € 0,04, Reddito Dominicale € 0,11.

Si tratta di un terreno classificato come incolto produttivo, vincolato dal Piano Regolatore Generale Vigente come area destinata alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, ovvero verde pubblico attrezzato a parco e giardino.

Situazione urbanistica: secondo il PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 09.04.2014, l'immobile ricade in zona Zona VP - attrezzature pubbliche e di interesse pubblico - verde pubblico attrezzato a parco e giardino. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. n. 23 delle norme tecniche di attuazione.

Conformità: non sono state rilevate difformità.

Precisazioni: si evidenzia che l'ipoteca interessa oltre che l'u.i. distinta al catasto fabbricati al foglio n. 6 mappale n. 21 subalterno n. 2 anche l'area distinta al catasto terreni al foglio n. 6 mappale n. 115 Ad oggi, a seguito del frazionamento del 16.07.2008 prot. n. Mc0099603 la p.la n. 115 è stata soppressa e sostituita dalle p.lle n. 359 e 360. Quindi l'ipoteca grava sulla porzione di area distinta al foglio n. 6 mappale n. 359 avente superficie di circa mq. 732 mentre l'altra porzione distinta al foglio n. 6 mappale n. 360 di circa mq. 78 è stata acquisita al Comune di Ripe San Ginesio con atto di compravendita del 18.05.2009 a firma del Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche ai nn. Rep. n. 90238/16773, trascritto il 05.06.2009 a Macerata ai nn. Reg. Part. n. 5279 Reg. Gen. n. 8894.

PREZZO BASE D'ASTA € 5.856,00

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 4.392,00, oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Ing. Lucia Canullo del 23.10.2018 che si richiama espressamente, e può essere consultata sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it.

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili vengono posti in vendita al prezzo base di € 104.740,00 per il Lotto 1 ed € 5.856,00 per il Lotto 2 oltre a elio imposte di registro.

- E' legittimo 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 c.p.c., dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata, entro le ore 12 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita presso lo Studio del Dott. Mancinelli Luigi sito in Monte San Giusto (MC), Via Circonvallazione n. 35, Tel. 0733/530622. 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.

- 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 in comunione e in comunione 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, questo ultimo 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. Dello 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 "Luigi Mancinelli" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato a "Luigi Mancinelli" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese,

- l'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicata,

- 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 ad 1/4, il Dottore Commercialista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia 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 a una gara sulla base dell'offerta più alta, con offerte minime al rialzo di € 2.100,00 per il Lotto 1 ed € 500,00 per il Lotto 2.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il riacquisto 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 fa luogo alla vendita e procede all'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 fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

- Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestata, 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 divengono 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 "Luigi Mancinelli". Nello stesso termine dovrà essere effettuato, con le stesse modalità, il deposito di un fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione ed 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

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 verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

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

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

5) La proprietà dei beni 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 previste dalla legge ex art. 571, 576 e seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede dell'ES IM Società Cooperativa (tel. 0733.1992200) o dove indicato dal Dottore Commercialista delegato, ad eccezione per l'esperimento di vendita e per la comparazione o ai fini della valutazione delle offerte di acquisto, attività che si terranno presso il Tribunale di Macerata.

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 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 anzidetta, 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 del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% al delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Dott. Mancinelli, parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà aversare 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 richiederanno, 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 pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche - sito del Ministero della Giustizia - nonché affisso pubblicamente con manifesti nei Comuni di Macerata e Ripe San Ginesio (MC), e per tutto per una sola volta su un quotidiano locale a maggiore diffusione, (Il Resto del Carlino), e sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it (unitamente all'ordinanza di delega del G.E. e alla perizia del CTU) e che tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni. Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario LGV con sede in Monsano (AN) tel. 0731.60914; e-mail: m.compagnucci@vgmarche.it.

Monte San Giusto, 22 giugno 2019

Unione Tipografica Operaia - Macerata

Dott. Luigi Mancinelli

DICHIARAZIONE DI AVVENUTA AFFISSIONE MANIFESTI RELATIVI ALL'ESECUZIONE N. 175/16

Si Certifica che N. 4 copie del presente manifesto sono state affisse in questo Comune per giorni 10 dal 02/08/2019 al 11/08/2019.

Ripe S. Ginesio, li 02/08/2019

Timbro e Firma

UFFICIALE ANAGRAFE Dott. Andrea Pignatelli



Handwritten signature of the official.