

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
DELEGATA AL DOTTORE COMMERCIALISTA ROBERTO MARINELLI

Il sottoscritto Dott. Roberto Marinelli con studio in Macerata (MC), alla Via Velluti n. 17, Tel. 0733/292660 Fax. 0733/286152 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 19 FEBBRAIO 2014 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **268/11 R.G.E.I.** (promosso da BCC FILOTTRANO SACF) TRIBUNALE DI MACERATA 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 **19 settembre 2018 alle ore 10:15** presso il Tribunale di Macerata, piano terra aula 1, ovvero secondo disponibilità dell'aula, si svolgerà il **quarto** esperimento di **vendita con incanto** in due lotti dei beni sotto descritti ai **prezzi base d'asta ribassati di seguito indicati**.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Diritto di superficie per la quota di 1/1 su unità immobiliare composta da una abitazione con garage e soffitta sita in **Treia in via Farabollini n. 27** inserita all'interno di un edificio che si sviluppa su 4 piani - 3 piani fuori terra e 1 piano interrato -.

Trattasi di unità immobiliare posta al piano 2-3-S1 identificata al catasto fabbricati al:

- **foglio 56, particella 512, sub. 14, cat. A/3, classe 4, cons. 7,5, rend. € 426,08;**

- **foglio 56, particella 512, sub. 19, cat. C/6, classe 3, cons. 43 mq, rend. € 19,10.**

L'immobile ha diritto alle corti comuni. Il diritto di superficie ha la durata di anni 99 a far data dalla convenzione stipulata in data 11/07/1981.

Situazione urbanistica: Il fabbricato è stato realizzato a seguito di rilascio dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione edilizia n. 3899 per lavori di nuova costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione in zona p.e.e.p. in Treia, rilasciata il 27/06/1981 con il n. 3899 di protocollo.
- Concessione edilizia n. 102/82 per lavori di variante alla concessione edilizia n. 3899/81, rilasciata il 22/12/1983 con il n.102/82 di protocollo.
- Concessione edilizia n. 117/84, per lavori di variante e prosecuzione lavori di cui alla concessione n. 3899/81 rilasciata il 04/08/1984 con il n. 117/84 di protocollo.
- Concessione edilizia n. 76/85 per lavori di variante alla concessione edilizia n. 117/84, rilasciata il 23/07/1986 con il n. 76/85 di protocollo.
- Concessione in sanatoria n. 898/s per lavori di sanatoria edilizia ai sensi l. 47/85 per modifica altezze con aumento di volumetria e modifica di aperture esterne, rilasciata il 16/06/1988 con il n. 898/s di protocollo.
- Abitabilità fabbricato n. 8662/4 per lavori di costruzione nuovo edificio residenziale, agibilità del 10/06/1989 con il n. 8662/4 di protocollo. L'abitabilità è riferita alle concessioni edilizie n. 3899/81, n. 117/84 e n. 76/85
- Autorizzazione edilizia n. 8440 per lavori di ristrutturazione esterna con tinteggiature e risanamenti vari, presentata il 15/05/2003 con il n. 8440 di protocollo.

L'immobile ricade in zona esistente: zona p.e.e.p. di iniziativa pubblica. Progetto: zona di espansione art. 21 delle n.t.a.norme tecniche di attuazione ed indici: art. 21 - zone residenziali di espansione.

Precisazioni: sono state rilevate le seguenti difformità:

Conformità edilizia: mancata corrispondenza tra l'ultimo progetto depositato (ed oggetto di condono) con lo stato attuale. Le difformità sono regolarizzabili mediante: domanda di sanatoria in Comune ai sensi del D.P.R. n.380/2001. Costi di regolarizzazione stimati al tempo della perizia (*punto 8.1 perizia*)

1. Sanatorio edilizia : 1.500,00 Euro;
2. Oneri comunali presunti: 700,00 Euro;
3. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Conformità catastale: l'intestazione catastale dell'immobile non è coincidente con quella reale ed effettiva risultante dagli atti di compravendita. Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento di nuova planimetria catastale e presentazione di nuove vulture catastali. Costi stimati al tempo della perizia (*punto 8.2 perizia*):

1. nuovo accatastamento per due unità immobiliari: 800,00 Euro;
2. spesa presunta per accatastamento: 120,00 Euro;
3. Vulture catastali e copie conformi atti pubblici: 500,00 Euro;
4. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Altre conformità: Non vi è rispondenza tra l'indicazione della proprietà riportata nel titolo di acquisto con quella riportata nella nota di trascrizione. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuove note di rettifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata. Costi di regolarizzazione stimati al tempo della perizia (*punto 8.4 perizia*):

- costo presunto di Euro 2000,00.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- fondo patrimoniale del 03/05/2004.

L'immobile si configura nel Gruppo "E" della classificazione energetica degli edifici secondo la normativa vigente.

Vi è autorizzazione del GE all'occupazione dell'immobile del 30/01/2015.

La scheda Fast del 22/05/2017 ha riportato l'esito di "Edificio Agibile".

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 80.000,00 (ottantamila/00)

LOTTO 2

Diritto di superficie per la quota di 1/1 su unità immobiliare composta da una abitazione con garage e soffitta sita in **Treia in via Farabollini n. 27** inserita all'interno di un edificio che sviluppa su 4 piani - 3 piani fuori terra e 1 piano interrato-.

Trattasi di unità immobiliare posta al piano 1-3-S1 identificata al catasto fabbricati al:

- foglio 56, particella 512, sub. 13, cat. A/3, classe 4, cons. 8 vani, rend. € 454,48;

- foglio 56, particella 512, sub. 19, cat. C/6, classe 3, cons. 24 mq, rend. € 10,66.

L'immobile ha diritto alle corti comuni. Il diritto di superficie ha la durata di anni 99 a far data dalla convenzione stipulata in data 11/07/1981.

Situazione urbanistica: Il fabbricato è stato realizzato a seguito di rilascio dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione edilizia n. 3899 per lavori di nuova costruzione di fabbricato ad uso civi e abitazione in zona p.e.e.p. in Treia, rilasciata il 27/06/1981 con il n. 3899 di protocollo.
- Concessione edilizia n. 102/82 per lavori di variante alla concessione edilizia n. 3899/81, rilasciata il 22/12/1983 con il n.102/82 di protocollo.
- Concessione edilizia n. 117/84, per lavori di variante e prosecuzione lavori di cui alla concessione n. 3899/81 rilasciata il 04/08/1984 con il n. 117/84 di protocollo.
- Concessione edilizia n. 76/85 per lavori di variante alla concessione edilizia n. 117/84, rilasciata il 23/07/1986 con il n. 76/85 di protocollo.
- Concessione in sanatoria n. 898/s per lavori di sanatoria edilizia ai sensi l. 47/85 per modifica altezze con aumento di volumetria e modifica di aperture esterne, rilasciata il 16/06/1988 con il n. 898/s di protocollo.
- Abitabilità fabbricato n. 8662/4 per lavori di costruzione nuovo edificio residenziale, agibilità del 10/06/1989 con il n. 8662/4 di protocollo. L'abitabilità è riferita alle concessioni edilizie n. 3899/81, n. 117/84 e n. 76/85
- Autorizzazione edilizia n. 8440 per lavori di ristrutturazione esterna con tinteggiature e risanamenti vari, presentata il 15/05/2003 con il n. 8440 di protocollo.

L'immobile ricade in zona esistente: zona p.e.e.p. di iniziativa pubblica. Progetto: zona di espansione art. 21 delle n.t.a.norme tecniche di attuazione ed indici: art. 21 - zone residenziali di espansione.

Precisazioni: sono state rilevate le seguenti difformità:

Conformità edilizia: nel locale garage non è presente il divisorio tra la cantina e il garage né quello con il garage limitrofo con cui forma un ambiente unico. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dcmanda di sanatoria in Comune ai sensi del D.P.R. N. 380/2001. Costi di regolarizzazione stimati al tempo della perizia (*punto 8.1 perizia*):

- Sanatoria edilizia: 1.500,00 Euro;
- Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Conformità catastale: nel garage non risulta il divisorio con la cantina. Le difformità sono regolarizzabili mediante nuovo accatastamento per il garage. Costi di regolarizzazione stimati al tempo della perizia (*punto 8.2 perizia*):

- Nuovo accatastamento per una unità immobiliare. Euro 500,00;
- Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

Altre conformità: l'intestazione catastale dell'immobile non è coincidente con quella reale: ed effettiva risultante dagli atti di compravendita. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuove note di rettifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Costi di regolarizzazione stimati al tempo della perizia (*punto 8.4 perizia*):

- Costo presunto di Euro 2.000,00;
- Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Fondo patrimoniale del 03/05/2004.

L'immobile si configura nel Gruppo "E" della classificazione energetica degli edifici secondo la normativa vigente.

Vi è autorizzazione del GE all'occupazione dell'immobile del 30/01/2015.

La scheda Fast del 22/05/2017 ha riportato l'esito di "Edificio Agibile".

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 75.000,00 (settantacinquemila/00)

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei lotti 1 – 2 sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Adriano Carassai in data 28.12.2013 e dai successivi chiarimenti e precisazioni depositati in data 07.01.2014 che si richiamano espressamente, e potranno essere consultate sui siti internet www.tribunalemacerata.com

MODALITA' DELLA VENDITA ALL'INCANTO

- Gli immobili di cui ai **LOTTO 1 - 2** vengono posti in vendita rispettivamente al **prezzo base d'asta di:**

- **€ 80.000,00 (ottantamila/00) per il LOTTO 1** oltre iva e/o imposta di registro
- **€ 75.000,00 (settantacinquemila/00) per il LOTTO 2** oltre iva e/o imposta di registro

Con offerte minime in rialzo di:

- **€ 1.600,00 (milleseicento/00) per il LOTTO 1;**
- **€ 1.500,00 (millecinquecento/00) per il LOTTO 2.**

- E' legittimato a presentare domande di partecipazione e partecipare alla vendita con incanto qualunque 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 domande di partecipazione possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ex art. 579, secondo comma, c.p.c., nei cui casi alla domanda 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 domande di partecipazione, una per ogni lotto, **in bollo**, reperibili anche sul sito internet www.tribunalemacerata.com, dovranno essere depositate tra le ore 9:00 e le ore 12:00 del giorno feriale precedente a quello fissato per l'incanto, presso l'ufficio del Dott. Roberto Marinelli, sito in Macerata (MC), Via Velluti n. 17, Tel. 0733/292660 Fax. 0733/286152;

- alla domanda di partecipazione dovrà essere allegata, a pena di inefficacia, la cauzione pari al 10% del prezzo base. Questa dovrà essere costituita da due assegni circolari non trasferibili intestati a "ROBERTO MARINELLI DELEGATO PROC. ESEC. N. 268/11" di importo pari all'1% del prezzo base e al 9% del prezzo base;

- Se l'offerente non diventerà aggiudicatario, la cauzione, ai sensi dell'art. 580 c.p.c. c. 2, sarà immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore legale o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tal caso la cauzione è restituita solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte, pari a 1/10 verrà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dell'esecuzione.

- Avvenuto l'incanto potranno essere fatte, nel termine perentorio di 10 giorni, offerte di acquisto in aumento di 1/5 del prezzo raggiunto nell'incanto in conformità di quanto disposto dall'art. 584 co.1 c.p.c.; pertanto, unitamente alla domanda redatta ai sensi dell'art. 584 c.p.c., dovrà essere depositato presso lo studio del Dott. Roberto Marinelli, sito in Macerata (MC), Via Velluti n. 17, Tel. 0733/292660 Fax. 0733/286152, un assegno circolare non trasferibile intestato a "ROBERTO MARINELLI DELEGATO PROC. ESEC. N. 268/11" di importo pari al doppio della cauzione versata ai sensi dell'art. 580 c.p.c. a titolo di cauzione; le offerte in aumento di cui all'art. 584 c.p.c. dovranno essere presentate presso lo studio del Dott. Roberto Marinelli, sito in Macerata (MC), Via Velluti n. 17, Tel. 0733/292660 Fax. 0733/286152, nei 10 giorni successivi all'asta dalle ore 10:00 alle ore 12:00.

- In caso di presentazione di offerte, verrà indetta ulteriore gara, della quale verrà dato pubblico avviso ai sensi dell'art. 570 c.p.c. e comunicazione all'aggiudicatario. Alla gara potranno partecipare, oltre gli offerenti in aumento e l'aggiudicatario anche gli offerenti al precedente incanto che, entro le ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per la gara, avranno integrato la cauzione nella misura del doppio della cauzione versata al precedente incanto;

- L'aggiudicatario, entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva, dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, al netto della cauzione già prestata, presso lo studio del Dott. Roberto Marinelli, sito in Macerata (MC), Via Velluti n. 17, Tel. 0733/292660 Fax. 0733/286152, mediante uno o più assegni circolari non trasferibile intestati a "ROBERTO MARINELLI DELEGATO PROC. ESEC. N. 268/11". Nello stesso termine dovrà essere effettuato, con le stesse modalità, il deposito di un fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, 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.

- Se l'immobile è stato aggiudicato a un creditore ipotecario o l'aggiudicatario è stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca si applica l'art. 585 c.p.c. c.2

- L'aggiudicatario deve, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., dichiarare la propria residenza od eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le notificazioni e le comunicazioni; in mancanza queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Per la vendita con 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 di cui ai lotti 1 - 2 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 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 prescritte dalla legge ex artt. 571, 575 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede della ES.IM. Società Cooperativa o dove indicato dal Dottore Commercialista delegato, ad eccezione dell'asta che si terrà in Tribunale.
- 8) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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 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, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.lgs. n. 385/93, entro il termine di 60 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; 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 pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche – sito del Ministero della Giustizia - nonché affisso pubblicamente con manifesti a Macerata e Treia e per sunto, per una sola volta su un quotidiano locale a maggiore diffusione: Corriere Adriatico e sul sito internet www.tribunalemacerata.com (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.

Gli immobili di cui ai lotti 1 - 2 potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario Dott.ssa Elsa Corpetti, con studio in Monte San Giusto, via Dell'Artigianato, e.corpetti@sincomas.it

Macerata li 21/06/2018

Il Delegato
Dott. Roberto Marinelli

