

TRIBUNALE DI MACERATA

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI DELEGATA AL DOTTOR COMMERCIALISTA FABIO FALSETTI

Il sottoscritto Dott. Fabio Falsetti, Dottore Commercialista con studio in San Severino Marche (Mc), alla Via Dante Alighieri n. 54, tel. 0733.643913, anche nella qualità di socio della ES.IM. Società Cooperativa per le esecuzioni immobiliari (tel. 0733.1992200)

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 13.09.2018 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 278/2016 R.G.E.I. Tribunale di Macerata (promosso da DOBANK spa mandataria di Unicredit Spa) e sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni, visti gli artt. 569, 570, 576 e 581 bis C.P.C. e la Legge 14.05.2005 n. 80 e successive modifiche

che il giorno 10 LUGLIO 2019 alle ore 9.45, presso il Tribunale di Macerata, piano terra aula 1, ovvero secondo la disponibilità dell'aula, si svolgerà il primo esperimento di vendita senza incanto dei beni sotto descritti al prezzo base d'asta di seguito indicato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto unico Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento con laboratorio artigianale, sito in Mogliano (MC), c.da San Grisogono n.20, distinto al C.F. di detto Comune al:

-fg. 14, part. 359, sub. 7, cat. A/3, cl. 2, cons. 7 vani, R.C. € 379,60;

-fg. 14, part. 359, sub. 9, cat. D/1, R.C. € 2.140,00.

Confini del sub. 1 (b.c.n.c. a tutti i sub., corte esecutiva) e sul sub. 8 (corte comune ai soli sub. 7 e 9 di sup. pari a 612 mq.).

Le unità immobiliari oggetto del procedimento di esecuzione fanno parte di un fabbricato ad oggi bifamiliare, nato come attività produttiva con alloggio e uffici, disposte su tre livelli, terra, primo e sottotetto, ed è ubicato nella zona est, rispetto al centro urbano di Mogliano, lungo la strada prov. 61 che porta a Confindonia. L'appartamento che si sviluppa al piano primo, sulla porzione est del fabbricato e da una soffitta, ai quali si accede tramite la scala interna condominiale. L'appartamento al piano primo è composto da un ingresso, corridoio, cucina con zona pranzo e terrazzo che affaccia sulla corte comune, ampio soggiorno che dalla portafinestra dà accesso al faticcio solare posto a nord dell'edificio, bagno, studio/archivio e due camere da letto. Alla soffitta al piano secondo vi si accede mediante la scala condominiale che porta fino al piano secondo; si presenta completamente pavimentata con piastrelle monocottura di formato quadrato posate in diagonale. Le pareti sono intonacate mentre i soffitti avestri struttura a vista composta da travi varesse e tavelloni, sono privi di intonaco, tuttavia sono schemati da pannelli in polistirolo dello spessore di 2 cm; le finestre sono in legno con vetro singolo.

Il fabbricato artigianale è composto da più strutture di cui la costruzione principale ed originaria è stata realizzata con struttura portante mista in muratura ai mattoni e pilastri, solai orizzontali in laterocemento e copertura a due falde sfalsate, costituita da travetti tipo varesse, tavelloni con soprastante manto di copertura in tegole (per quanto riguarda la porz. corpo A) e lastre solari con struttura orizzontale in laterocemento, pavimentato all'estradosso (per quanto riguarda la porz. corpo A1). La finitura esterna principale è a mattoni faccia vista, con piccole fasce nei marcapiani e nelle finestre, intonaco e tinteggiature di bianco. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, sul prospetto principale, dove sono stati realizzati i lavori per il laboratorio artigianale, mentre sul resto del piano terra sono in ferro sempre con vetro singolo. Il corpo B è un ampliamento della costruzione principale, realizzato per sopprimere alla necessità di un deposito merci ed è totalmente indipendente anche sotto il profilo strutturale (data la presenza del giunto tecnico tra le due strutture), avente struttura portante intelaiata in c.a., solaio di piano terra con soletta armata e copertura piano in laterocemento, con estradossato lasciato a cemento. I muri perimetrali di tamponamento sono realizzati in blocchi di cemento a vista, privi di intonaco sia dentro che fuori. Gli infissi sono in ferro, con finestre a nastro a vetro singolo ed un'ampia porta carabile sul lato ovest. Trattasi di un unico ampio locale privo di divisori, pavimentato con finitura industriale, adibito a deposito. All'interno c'è un soprallocco che copre la quasi totalità della superficie, realizzato con tubolari in ferro e sopralenti pannelli in legno appoggiate; a sostegno della struttura ci sono anche dei tubolari verticali del tipo innocenti. Il corpo C trattasi di manufatto con struttura in tubolari in ferro imbottiti sulla soletta in c.a.. Presente a terra mediante piastre, ed alla parete dell'ampliamento (corpo B); sia per la copertura che per tamponare i due lati esterni sono state utilizzate lastre in lamiera ondulata. Al momento il manufatto versa in cattivo stato di manutenzione in quanto non è adeguatamente ancorato né a terra né al muro del corpo B (alcuni tubolari della copertura sono usciti dalla loro sede nel muro e pertanto il fissaggio risulta essere alquanto labile), inoltre le lamiere come anche i canali di gronda sono largamente corroso dalla ruggine. Il manufatto è stato oggetto di condono edilizio mediante presentazione della prat. ed. prot. n. 1998/86 pos. n. 170/C, prat. ed. n. 1035.

Situazione urbanistica: risultano le seguenti prat. ed.:

1) lic. ed. n. 960 del 30.03.1972 (fabbricato principale a due livelli con copertura piana) e succ. var. del 05.09.1974 in cui si chiede che la copertura venga realizzata a capanna; 2) abitabilità prat. n. 1277/73 rilasciata il 17.06.1978, in cui vengono riscontrate difformità rispetto al progetto autorizzato ma comunque viene rilasciato parere favorevole; 3) conc. a conc. prot. n. 1206/84 pos. n. 462/A del 19.03.1984 per realizzazione di una soletta in c.a. in c.da San Grisogono f. 14 part. 164 (part.); 4) conc. ed. prot. 4749/83 pos. n. 1035/83 del 09.05.1984 per lavori di ampliamento di edificio artigianale. Attestato di deposito prot. n. 12429 del 08.01.88 (in tale documento si chiede di uniformare il progetto architettonico alla strutturale, cambiando il tetto in ferro a due falde con una copertura piana in c.a.); 5) conc. ed. prot. 5451/84 pos. 1035/83 del 16.07.85 per variazione di destinazione d'uso di porzione del piano primo dello stabile destinato precedentemente a laboratorio artigianale ora ad abitazione. Tale variazione insiste dove attualmente si trova l'ingresso, la cucina, il bagno e la camera dell'esecutato (sub. 7 porzione). Tuttavia, in seguito al sopralluogo effettuato si evince che tutto il piano in realtà è adibito ad appartamento. 6) conc. ed. in sanatoria pos. n. 170/C del 28.03.1986 prot. n. 1998/86 prat. ed. n. 1035 per "aumento di superficie, ad uso artigianale, attraverso l'ampliamento ai lati est ed ovest del piano terra del fabbricato principale, di cui al mod. D/1, tipologia n. 1, periodo 1977/83", rilasciata il 03.05.2004; 7) conc. in sanatoria (1.478/85 del 28.02.1985) di cui alla domanda 1998/86 pos. n. 170/C, prat. ed. pos. 1035 rilasciata in data 03.05.2004 per la realizzazione di due corpi abusivi posti ai lati est ed ovest del complesso, quello ricadente all'interno della proprietà oggetto di proc. es. è costituito da un box in lamiera con struttura portante in tubolari di acciaio, dim. esterne 8,35 m. x 3,10 m. adibito a locale di sgombero. 8) denuncia di inizio attività presentata il 30.05.2005 prot. n. 4500 pos. n. 1035 avanzata dal proc. es. Bellesi Eugenio per la demolizione e rifacimento del massetto al piano terra, porzione sub. 7 (all'epoca un unico spazio indiviso), corpo A, tale intervento risulta parzialmente realizzato. 9) denuncia di inizio attività presentata il 10.05.2007 prot. n. 3383 pos. n. 1035 per la realizzazione di lavori al piano terra su tutta la sup. del corpo principale (porzione del sub. 7) per la creazione di un nuovo laboratorio artigianale adibito alla lavorazione e vendita di prodotti gastronomici. Non risulta depositata la fine dei lavori e l'accatastamento finale, inoltre alcune modifiche previste dal progetto restano da ultimare. Nella fattispecie, sono stati realizzati tramezzi interni, formazione di un bagno (privato di antibagno), adeguamento dell'impianto elettrico, tinteggiatura e sistemazione degli infissi interni ed esterni. 10) autorizzazione allo scarico acque reflue n.3384/2007 (integrazione 5589/07) del 27.08.2007 prot. n. 7/52/2007 pos. 1035 collegata ai lavori effettuati in forza della denuncia di inizio attività presentata il 10.05.2007 prot. n. 3383. Nella fattispecie, tale autorizzazione riguardava la realizzazione dell'impianto di scarico secondo norma vigente necessario allo svolgimento dell'attività artigianale sopra citata (pozzetti interni ed esterni, tubazioni, fossa imhoff); 11) denuncia di inizio attività presentata il 12.05.2010 prot. n. 4037 per la realizzazione di un vano contatori gas melano, su corte esterna lungo la strada provinciale.

Sono state rilevate le seguenti difformità urbanistiche:

Difformità urbanistiche sub. 7: Appartamento e soffitta: come da conc. ed. prot. 5451/84 pos. n. 1035/83 del 16.07.1985 richiesta per variazione di destinazione d'uso di porzione del piano primo dello stabile destinato precedentemente a laboratorio artigianale ora ad abitazione solo una parte del piano primo (censita al c.f. con il sub. 7) è destinata ad abitazione, nella fattispecie quella dove attualmente si trova l'ingresso, la cucina, il bagno e la camera dell'esecutato, il resto della superficie in realtà rimaneva destinata ad ufficio, archivio e sala esposizione collegati all'attività artigianale sottostante. Tuttavia in seguito al sopralluogo effettuato emergono le seguenti difformità: si evince che tutto il piano in realtà è adibito ad appartamento; si riscontrano modifiche alle tramezzature interne e la chiusura della porta indicata sul pianerottolo della scala comune che una volta fungeva da ingresso alla sala esposizione; al piano secondo un tramezzo divide la porzione di soffitta di proprietà del sig. Bellesi con quella del confinante, al piano secondo non viene rappresentata graficamente negli elaborati dell'ultima concessione, una finestra sul prospetto nord.

Difformità urbanistiche sub. 9: Laboratorio artigianale: il piano terra sul quale si sviluppa sul sub. 7 risulta destinato a laboratorio artigianale e durante il sopralluogo sono state riscontrate difformità come di seguito elencate: le modifiche interne previste dalla DIA presentata il 10.05.2007 prot. n. 3383 non risultano portate a conclusione, pertanto la divisione tra spazio e spogliatoio non esiste attualmente, come anche l'antibagno; all'interno dell'ampliamento più recente (corpo B) non sono riportati il soprallocco e la scala in legno (normativa di riferimento: art. 36 D.P.R. 380/2001). Le difformità sono regolarizzabili mediante permesso di costruire in sanatoria. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Precisazioni: sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

Difformità catastali sub. 7: appartamento e soffitta: l'U.I. risulta ad oggi accatastata interamente come appartamento e soffitta tuttavia anche sulle planimetrie visone delle difformità di seguito elencate: risultano modifiche interne alle tramezzature del piano primo; al piano secondo risultano non riportate tutte le finestre presenti le altezze interne del piano secondo risultano errate e non corrispondenti con gli elaborati grafici allegati alle conc. ed.

Difformità catastali sub. 9: Laboratorio artigianale: l'U.I. risulta ad oggi accatastata interamente come laboratorio, tuttavia vi sono delle difformità riscontrate sul posto, dovute anche alla mancata definizione delle varie pratiche susseguite nel corso degli anni, come di seguito elencate: risultano modifiche interne alle tramezzature, in particolare non è presente la divisione tra la zona laboratorio più recente (oggetto di DIA nel 2007) e l'autorimessa; nello spazio retrostante l'autorimessa, indicato come disimpegno/spogliatoio e spaccio (dove peraltro non sono stati portati a termine i lavori) non risulta indicato il bagno e nell'angolo in cui si trova lo stesso, la porta di collegamento con l'ampliamento adiacente risulta chiusa; all'interno dell'ampliamento più recente (corpo B) non sono riportati il soprallocco e la scala di legno. Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica doca successiva al permesso di costruire in sanatoria. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Corrispondenza dati catastali/fatti: l'attuale identificazione catastale non corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: l'appartamento rientra nella classe F della certificazione energetica secondo la normativa vigente. Il laboratorio artigianale rientra nella classe G della certificazione energetica secondo la normativa vigente.

Disponibilità del bene: l'appartamento risulta libero mentre il laboratorio artigianale risulta occupato dal proprietario (l'ufficio anagrafe di Mogliano ha riscontrato che non vi sono residenti nell'immobile sito in c.da San Grisogono n.20 e che il proprietario è residente sempre nel Comune di Mogliano in altro numero civico).

PREZZO BASE D'ASTA € 177.606,30

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 133.204,72, oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale del lotto unico sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal C.T.U. Geom. Sandro Farabolini del 13.08.2018 consultabile sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it alla quale espressamente si rinvia.

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili vengono posti in vendita al prezzo base di € 177.606,30 oltre a euro imposto di registro;

- E' legittimo a presentare offerte di acquisto o partecipare alla vendita senza incanto qualunque interessato fatta eccezione per il debitore, per l'ufficialità giudiziaria che ha partecipato al pignoramento e per i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 del codice civile. La offerta di acquisto possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale nel caso 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. 573, ultimo comma, c.p.c. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei 3 giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato (art. 585 c.p.c.).

- Le offerte di acquisto in bello, reperibili anche sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it, che sono invocabili 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. Fabio Falsetti, Dottore Commercialista con Studio in San Severino Marche (MC) alla Via Dante Alighieri n. 54, tel. 0733.643913. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il nobile ad apporre le indicazioni di cui all'art. 571, c.p.c. c.p.c.

L'offerta, una per ogni lotto, dovrà contenere:

- l' 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'offerta è consegnata in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerta è minorile, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; l'offerta 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, quest'ultimo verrà determinato ai sensi dell'art. 585 c.p.c.;

- il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto e l'indirizzo del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 del prezzo base d'asta, a pena d'irricevibilità dell'offerta;

- termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Dello termine dovrà essere almeno di 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 volere avvalersi di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso dei requisiti;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile;

- All'offerta dovrà essere allegato il piano di assegnazione ai sensi dell'art. 585 c.p.c.;

- l'offerta è tenuta 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 14, il Dottore Commercialista delegato può dar luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono stati presentati 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 offerta minima al rialzo pari ad € 3.600,00 per 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 fa luogo alla vendita a procedura all'assegnazione;

- se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 585 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 a procedura all'assegnazione;

- Al fine 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 diventeranno 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 "Falsetti Fabio". 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'avveramento che la somma versata a titolo di aggiudicazione sarà rimborsata al aggiudicatario per 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 tutti le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servizi attivi e passivi, la vendita è a corpo e non a misura.

2) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

3) Le spese per la pubblicazione delle offerte sono a carico dell'aggiudicatario.

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

5) La proprietà dei beni e i conseguenti oneri sono a favore del c.d. aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo o dell'importo dello stesso, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

6) La causa 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 Giudiziar.

7) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 576 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 per l'esperimento di vendita e per la comparazione ai fini della valutazione delle offerte di acquisto, attività che saranno tenute presso il Tribunale di Macerata.

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

In caso di rifiuto:

ai sensi dell'art. 41, c. 1 del D.Lgs. n. 385/93, ove ne vengono espressamente preclusi, l'aggiudicatario ha 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 above citata, potrà, ai sensi dell'art. 41, c. 1 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 dei crediti del precedente istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% all'istituto delegato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Falsetti Fabio", parametri l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato, con la stessa modalità, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario.

Si rende noto che per gli aggiudicatari degli immobili che non hanno sede, è possibile usufruire della concessione di un mutuo ipotecario fino alla concorrenza del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI.

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche - sito del Ministero della Giustizia - nonché affisso pubblicamente con manifesti a Macerata (MC) e Mogliano (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. alla perizia del C.T.U.) e che tra il compromesso di atto di pubblica e da farsi per l'incanto non intercorreranno meno di 45 giorni.

Gli immobili potranno essere visitati previo accordo con il C.d. G. Giuliano Dott.ssa Tartarini Michela, tel. 0733-232.452, e mail tartarini@tartarini.it.

San Severino Marche, 19 aprile 2019

Unione Tipografica Operala - Macerata

Dott. Fabio Falsetti

DICHIARAZIONE DI AVVENUTA AFFISSIONE MANIFESTI RELATIVI ALL'ESECUZIONE N. 278/2016

Si Certifica che N. 4 copie del presente manifesto sono state affisse in questo Comune per giorni 10 dal 24/05/19 al 02/06/19.

Protocollo in Artriv
n. 0004730 del 23-0
Categoria
Classe
Sottoclasse
1
4
3

COMUNE DI MO

Imbro e Firma

