

TRIBUNALE DI MACERATA

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI DELEGATA AL DOTTOR COMMERCIALISTA MICHELA GIAMBERINI

La sottoscritta Dott.ssa Michela Giamberini, con studio in Civitanova Marche (MC) anche nella qualità di socio dell'ES. IM. SOCIETÀ COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari (Tel. 0733.1992200)

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 21.07.2016 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n.287/2015 R.G.E.I. Tribunale di Macerata (promosso da Banca delle Marche Spa in a.s.) e sono state delegate al sottoscritto Dottor Commercialista la relativa operazione, 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;

COMUNICA

che il giorno 15 GENNAIO 2020 alle ore 9.35, 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto 1) Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Mogliano (MC), Via Santa Colomba n. 2, della sup. comm. di mq. 86,54 con annessa cantina di mq. 7,80, distinto al C.F. del detto Comune al:

- foglio 25 part. 199 sub. 4, sez. urb., cat. A/3, cl. 1, cons. 5 vani, rend. € 232,41;
- foglio 25 part. 199 sub. 16, sez. urb., cat. C/6, cl. 2, cons. 12 mq., rend. € 16,73.

Trattasi di un appartamento sito al piano primo di un immobile a più piani di tipo condominiale che si compone di ingresso, corridoio, cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un piccolo ripostiglio, oltre alle zone comuni, condominiali. Al piano seminterrato, inoltre, sono parte del lotto anche una piccola cantina ed un posto auto coperto.

Situazione urbanistica: risultano le seguenti pratiche edilizie:

- lic. di costr. n. prot. 2995 e succ. var. per lavori di costruzione di un fabbricato di abitazione, presentata il 30.08.1966 con il n. prot. 2995 cat. 10, cl. 9 fase. 3 di prot., rilasciata il 30.08.1968 con il n. prot. 2995 di prot., agibilità del 13.02.1974 con il n. prot. 315/68 di prot.;

- aut. ed. n. prot. 4390 part. 315/68 e succ. var., per lavori di manutenzione straordinaria per la modifica dell'impianto termico, presentata il 16.05.1990 con il n. prot. 4390 cat. 10, cl. ult. di prot., rilasciata il 04.08.1990 con il n. prot. 4390 part. 315/68 di prot.

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E2 - zona agricola di salvaguardia art. 32. Norme tecniche di attuazione ed indici meglio definiti in perizia.

Precisazioni:

- sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: all'interno dell'appartamento e nella zona garage, sono state riscontrate delle difformità tra i disegni di progetto e l'effettiva realizzazione, in particolare, nell'appartamento si è riscontrata la rimozione di una parete che divideva la cucina dall'angolo cottura, di cui non è stata ritrovata alcuna richiesta edilizia presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Nel piano seminterrato, inoltre, si è evidenziata la diversa conformazione delle pareti e l'assenza di un box auto indicato nella planimetria (nomotiva di riferimento: D.P.R. 380/2001). La difformità sono regolarizzabili mediante sanatoria edilizia.

Alla data dell'ultimo sopralluogo l'immobile risultava occupato con contratto di locazione autorizzato dal G.E. L'immobile ricade nel gruppo D della certificazione energetica secondo la normativa vigente.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO € 56.644,00.

Potranno essere effettuate anche offerte minime di acquisto per € 41.733,00, oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di 1/4.

Lotto 2) Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Mogliano (MC), Via Santa Colomba n.50, della superficie commerciale di mq. 394,64, con annessa cantina di mq. 9,04 e diritti sulla corte comune di mq. 105,60, distinto al C.F. del detto Comune al:

- foglio 25 part. 256 sub. 4, cat. A/2, cl. 2, cons. 10 vani, rend. € 774,69, ind. cat. C da Sant'Anna 189/A, piano 1;
- foglio 25 part. 256 sub. 7 cons. 0, piano S1, T;
- foglio 25 part. 256 sub. 11, cons. 0, piano S1, T.

Trattasi di appartamento in palazzina a più piani composto di ampio ingresso, cucina, sala da pranzo, soggiorno, studio, corridoio disimpegno, quattro camere, bagno ed ampio lastrico solare.

Situazione urbanistica: risultano le seguenti pratiche edilizie:

- licenza di costruzione n. prot. 2890 e successive varianti per lavori di costruzione di un fabbricato di abitazione con laboratorio artigiano in C. da Sant'Anna, presentata il 23.08.1968 con il n. prot. 2890 cat. 10 classe. 9 fase. 3 di prot., rilasciata il 28.08.1968 con il n. prot. 2890, agibilità del 27.02.1974 con il n. prot. 3638/73 di prot.;

- conc. ed. in sanatoria (art. 131.28.02.1985 n.47) n. prot. 272/186 pos. 416/C n. 1534 e successive varianti per lavori di vani lavori di aumento di superficie e variazione di destinazione d'uso, presentata il 30.04.1986 con il n. prot. 272/186 di protocollo, rilasciata il 28.11.1994 con il n. 1534 part. 272/186 pos. 416/C di protocollo, agibilità del 23.07.1996 con il n. prot. 1534 part. 2074/96 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a immobile in Mogliano distinto catastalmente al foglio 25 p.la 256 sub. 1, 2, 3, 4, 5.

- comunicazione inizio lavori ai sensi dell'art. 8 comma 7, 8, 9 del D.L. 88/95 che modifica la legge 04.12.1993 n.493 prot. n. 2910 cat. 10 e successive varianti, per lavori di manutenzione straordinaria piano primo realizzazione dell'impianto di riscaldamento dell'intero edificio, presentata il 26.04.1996 con il n. prot. 2910 cat. 10 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B.2.2 - zona di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici meglio definiti in perizia.

Precisazioni:

- sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: allo stato attuale, al piano primo dell'immobile risulta assente un locale igienico previsto in sede di progetto con conseguente demolizione di una parete divisoria, effettuata in assenza del titolo abilitativo (nomotiva di riferimento: D.P.R. 380/2001). La difformità sono regolarizzabili mediante sanatoria edilizia.

- sono state rilevate le seguenti difformità catastali: la planimetria catastale non risulta aggiornata allo stato attuale. Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione della modifica planimetrica presso il catasto.

Alla data dell'ultimo sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutore. L'immobile ricade nel gruppo D della certificazione energetica secondo la normativa vigente.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO € 285.328,00.

Potranno essere effettuate anche offerte minime di acquisto per € 213.996,00, oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Lotto 3) Piena proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio artigianale sito in Mogliano (MC), Via Santa Colomba n.50, della superficie commerciale di mq. 655,13, distinto al C.F. del detto Comune al:

- foglio 25 part. 256 sub. 14, cat. D1, consistenza 0, rendita € 5.078,94;

- foglio 25 part. 256 sub. 13, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 11, rendita € 6,82.

Trattasi di locali disposti su due livelli, al piano primo sottotetto, con accesso dalla corte esterna ed al piano terra, con accesso dal vano scala comune e da un ascensore montacarichi interno. Immobile costruito nel 1969.

Situazione urbanistica: risultano le seguenti pratiche edilizie:

- licenza di costruzione n. prot. 2890 e successive varianti per lavori di costruzione di un fabbricato di abitazione con laboratorio artigiano in C. da Sant'Anna, presentata il 23.08.1968 con il n. prot. 2890 cat. 10 classe. 9 fase. 3 di prot., rilasciata il 28.08.1968 con il n. prot. 2890, agibilità del 27.02.1974 con il n. prot. 3638/73 di prot.;

- conc. ed. in sanatoria (art. 131.28.02.1985 n.47) n. prot. 272/186 pos. 416/C n. 1534 e successive varianti per lavori di vani lavori di aumento di superficie e variazione di destinazione d'uso, presentata il 30.04.1986 con il n. prot. 272/186 di protocollo, rilasciata il 28.11.1994 con il n. 1534 part. 272/186 pos. 416/C di protocollo, agibilità del 23.07.1996 con il n. prot. 1534 part. 2074/96 di protocollo.

- comunicazione inizio lavori ai sensi dell'art. 8 comma 7, 8, 9 del D.L. 88/95 che modifica la legge 04.12.1993 n.493 prot. n. 2910 cat. 10 e successive varianti, per lavori di manutenzione straordinaria piano primo realizzazione dell'impianto di riscaldamento dell'intero edificio, presentata il 26.04.1996 con il n. prot. 2910 cat. 10 di protocollo, rilasciata il 26.04.1996. Il titolo è riferito solamente a immobile in Mogliano distinto catastalmente al foglio 25 p.la 256 sub. 2, 8, 9.

- denuncia di inizio attività n. prot. 2032 cat. 10 cl. 9 fase. 3, per lavori di esecuzione di divisorii interni, posa in opera di porte tagliafuoco, messa a norma degli impianti elettrici e termico, presentata il 21.03.1996 con il n. prot. 2032 cat. 10 cl. 9 fase. 3 di protocollo, rilasciata il 23.03.1996;

- segnalazione certificata di inizio attività n. 2014/013 pos. 1534, per lavori di manutenzione straordinaria: opere interne al piano terra, presentata il 21.01.2014 con il n. prot. n. 0005058 cat. 10 classe. 12 sottoclasse 3 di protocollo, rilasciata il 21.01.2014;

- segnalazione certificata di inizio attività n. 2014/012 pos. 1534, per lavori di manutenzione straordinaria: opere interne al piano terra, presentata il 21.01.2014 con il n. prot. n. 0001391 cat. 10 classe. 12 sottoclasse 3 di protocollo, rilasciata il 24.02.2014 con il n. 0001391 cat. 10 classe. 12 sottoclasse 3 di protocollo;

- segnalazione certificata di inizio attività n. 2014/092 pos. 1534, per lavori di opere interne al laboratorio al piano terra e variante alla SCIA prot. 905 del 31.01.2013, presentata il 23.04.2014 con il n. prot. 2840 cat. 10 classe 12 fase. 3 di protocollo, rilasciata il 23.04.2014, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a immobile in Mogliano distinto catastalmente al foglio 25 p.la 256 sub. 2, 8, 9.

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B.2.2 - zona di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici meglio definiti in perizia.

Precisazioni: alla data dell'ultimo sopralluogo l'immobile risultava occupato con contratto di locazione registrato in data 17.03.2012. L'immobile ricade nel gruppo D della certificazione energetica secondo la normativa vigente.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO € 266.367,00.

Potranno essere effettuate anche offerte minime di acquisto per € 199.775,25, oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del Lotto Unico sono state assunte dalla perizia tecnica del CTU Arch. Massimo Bellelli del 06.06.2016, che richiama espressamente, consultabile sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it.

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Gli immobili vengono posti in vendita al prezzo base di € 56.644,00 per il lotto 1, € 285.328,00 per il lotto 2, € 266.367,00 per il lotto 3, oltre l'Abo imposte di registro;

- È legittimato a presentare offerta di acquisto e partecipare alla vendita senza incanto ogni interessato, fatta eccezione per il coibitore, 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 mezzo di procuratore legale nel cui caso all'offerta deve essere allegata la procura originale. Qualora l'offerta è presentata a mezzo di procuratore o 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 i sensi dell'art. 579 del codice civile.

- L'offerta è accolta, in bollo, recata anche sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it e deve essere depositata presso il cancelliere del Tribunale di Macerata, entro le ore 12 del giorno feriali precedente a quello fissato per la vendita presso la sede della Ea Im - Unità Locale - , sta in Monsignore (MC), Via G. Bosco n. 9, Tel. 0733/1992200. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvedersi al ricevuta ed apporre le indicazioni di cui all'art. 571, quarto comma, 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 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. 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, queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria;

- il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto e dei dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto almeno di euro 1/4 del prezzo base presentato, a pena di inammissibilità dell'offerta;

- il termine di versamento del saldo del prezzo, non oltre i 90 giorni dall'aggiudicazione, in caso di indicazione di termine maggiore, o in caso di mancanza di 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, averne compreso il contenuto e conoscere lo stato dell'immobile;

- All'offerta dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità della stessa, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Michela Giamberini", per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato a "Michela Giamberini" per un 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 unica offerta, 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 Dottor Commercialista delegato può dar luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia senza possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate offerte di acquisto superiori al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;

- in caso di più offerte valide, il delegato provvede in caso di offerta di una sola base dell'offerta più alta con offerta minima al rialzo di € 1.200,00 per il lotto 1, € 5.600,00 per il lotto 2, € 5.400,00 per il lotto 3;

- il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il piano più elevato. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato potrà 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 darà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588;

- Se sono state presentate istanze di assegnazione e norma dell'art. 588 e l'offerta indicata nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non darà 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 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, non oltre i 90 giorni, è tenuto al versamento dell'intero prezzo, al netto della cauzione già prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Michela Giamberini". Nello stesso termine dovrà essere effettuato, con la stessa 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 ipoteche e da trascrizioni di pignoramenti;

3) Le spese per la cancellazione delle ipoteche sono a carico dell'aggiudicatario;

4) Opponendo facoltà davanti alla vendita è a carico dell'aggiudicatario;

5) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo della spesa, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;

6) In caso di difformità conseguenti all'aggiudicazione, 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 Giudiziarie;

7) Tutte le attività di cui all'art. 569 c.p.c. e seguenti, saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede della Ea Im Società Cooperativa (0733.1992200) o dove indicato dal 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 qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

In caso di fallimento:

ai sensi dell'art. 41 c. 5 del D.Lgs. n. 385/63, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare nel controllo di finanziamento fondiario del quale l'immobile pignorato costituisce garanzia purché entro 15 giorni dalla data della aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario la rata scaduta, gli accessori e le spese; e che l'aggiudicatario definitivo, non intenda avvalersi della facoltà azita sopra detta, ai sensi dell'art. 41 c. 4 del D.Lgs. n. 385/63, entro il termine di 30 giorni dall'incanto, corrispondente direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento della procedura e la graduazione del credito, 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 a Michela Giamberini, paganti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato l'eventuale eccedenza del saldo 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.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche - sito del Ministero della Giustizia - nonché affisso pubblicamente con manifesti a Macerata e Mogliano, o per quanto 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 alla ordinanza di delega del CTU Arch. Massimo Bellelli del 06.06.2016).

Gli immobili potranno essere visitati presso lo studio del Dottor Commercialista Delegato Dott. Matteo Santarelli, c/o Arch. Ferdinando Morini, Via F. Crispien, 106, 62100 Macerata, tel. 335.7754241 - fax 0733.1871312; pec: matteo.santarelli@pec.it.

Civitanova Marche, 26 luglio 2019
Unione Tipografica Operale - Macerata

Dott.ssa Michela Giamberini

DICHIARAZIONE DI AVVENUTA AFFISSIONE MANIFESTI RELATIVI ALL'ESECUZIONE N. 287/2015

Si Certifica che N. 6 copie del presente

manifesto sono state affisse in questo Comune

per giorni 10 dal 29/11/19 al 08/12/19

Mogliano li

COMUNE DI MOGLIANO

Protocollo in Arrivo

n. 0010694 del 28-11-2019

Categoria 1

Classe 4

Sottoclasse 4

