

TRIBUNALE DI MACERATA

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE 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.I.M. SOCIETA' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari (Tel. 0733.1992200)

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. Tribunale di Macerata (promossa da Banca delle Marche Spa in a.s.) e sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni, visivi gli articoli 569, 576 e 591 bis C.P.C. e la Legge n. 80 del 14.05.2005 e successive modifiche e integrazioni

che il giorno 24 APRILE 2019 alle ore 10.50, 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 Immattonata 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 e 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: - 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 30.08.1968 con il n. prot. 2895 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. uto. 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 rintracciata 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 nelle planimetrie di progetto (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001). Le 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 € 69.555,00. Potranno essere effettuate anche offerte minime di acquisto per € 52.166,25, 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. € 774,89, ind. cat. C.da Sant'Anna 189/A, piano 1; - foglio 25 part. 256 sub. 7, cons. 0, piano S4, T; - foglio 25 part. 256 sub. 11, cons. 0, piano S4, T.

Trattasi di appartamento in palazzina a più piani composto di ampio soggiorno, 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 class. 9 fasc. 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. 13 L.28.02.1985 n.47) n. prot. 2721/86 pos. 416/C n. 1534 e successive varianti per lavori di vari lavori di aumento di superficie e variazione di destinazione d'uso, presentata il 30.04.1968 con il n. prot. 2721/86 di protocollo, rilasciata il 28.11.1994 con il n. 1534 prot. 2721/86 pos. 416/C di protocollo, agibilità del 23.07.1996 con il n. prot. 1534 prot. 2074/98 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 DL 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 26.04.1998 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 (normativa di riferimento DPR 380/01). Le difformità sono regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria. - 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'esecutato. L'immobile ricade nel gruppo D della certificazione energetica secondo la normativa vigente.

PREZZO BASE D'ASTA € 360.436,50. Potranno essere effettuate anche offerte minime di acquisto per € 285.327,37, 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 artigiano 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. D/1, 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 sovrastada, 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. Con diritto sugli accessori comuni agli altri subaltri cantina di mq. 9,04 e corte comune di mq. 105,60.

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 class. 9 fasc. 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. 13 L.28.02.1985 n.47) n. prot. 2721/86 pos. 416/C n. 1534 e successive varianti per lavori di vari lavori di aumento di superficie e variazione di destinazione d'uso, presentata il 30.04.1968 con il n. prot. 2721/86 di protocollo, rilasciata il 28.11.1994 con il n. 1534 prot. 2721/86 pos. 416/C di protocollo, agibilità del 23.07.1996 con il n. prot. 1534 prot. 2074/98 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 DL 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 26.04.1998 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: 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 € 355.155,20. Potranno essere effettuate anche offerte minime di acquisto per € 266.366,40, 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 Bellotti del 05.06.2018, che si 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 € 69.555,00 per il lotto 1, € 360.436,50 per il lotto 2, € 355.155,20 per il lotto 3, oltre l'importo di spesa di gestione. - E' legittimato a presentare offerte di acquisto e 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 l'offerta deve essere allegata la procura originale. Quora 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. e il procuratore legale che è rinviato all'aggiudicazione per persona da nominare deve nominare il proprio sostituto. - Le offerte di acquisto, in bello, reperibili anche sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co 3 c.p., dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata, entro le ore 12 del giorno fiera precedente e quello fissato per la vendita presso la sede delle Es.ri. - Unità Locale - , sita in Montecosaro (MC), Via D. Besso n. 9, Tel. 0733/1992200. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad 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 l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.); fotocopia di un documento di identità valido, visita camerale in caso di ditta. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicate le condizioni di vita e i rapporti dell'offerta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal genitore 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, ovvero nominare il procuratore, in mancanza, queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria. - il numero da cui si intende partecipare all'asta identificando il bene per il quale l'offerta è proposta; - l'importo del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 del prezzo base d'asta, a pena di inammissibilità dell'offerta; - l'indicazione del versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, d'interessi e spese conseguenti alla vendita. Detto termine dovrà essere al massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione; in caso di indicazione di termine migliore, o in caso di mancanza di indicazione, esso sarà di 90 giorni dall'aggiudicazione; - l'indicazione di voler avvalersi di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso dei requisiti; - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia e della stima, averne compreso il contenuto e conoscerne lo stato dell'immobile.

- All'offerta dovrà essere allegato, 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'offerta è valida e presentata in un'unica busta sigillata, con l'offerta e con la busta sigillata. 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 dar 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 le istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 684; - In caso di offerta valida, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti da una gara sulla base dell'offerta più alta con offerta minima al rialzo di € 1.400,00 per il lotto 1, € 7.600,00 per il lotto 2, € 7.100,00 per il lotto 3. Se il prezzo offerto all'esto della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non dà luogo alla vendita e procede alla assegnazione; - l'offerta è valida e presentata in un'unica busta sigillata, con l'offerta e con la busta sigillata. 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 dar 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 le istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 684; - In caso di offerta valida, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti da una gara sulla base dell'offerta più alta con offerta minima al rialzo di € 1.400,00 per il lotto 1, € 7.600,00 per il lotto 2, € 7.100,00 per il lotto 3. Se il prezzo offerto all'esto della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non dà luogo alla vendita e procede alla assegnazione; - 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 "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 ad 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 nella libertà e di tutti i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 sono a carico dell'aggiudicatario. 4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario alla data di efficacia del decreto di trasferimento e in ogni caso non prima del versamento delintero prezzo e dell'importo delle spese, d'interessi e oneri conseguenti al trasferimento. 5) La proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario alla data di efficacia del decreto di 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 Giudiziarie. 7) Tutte le attività di cui agli art. 569 e c.p. e seguenti, saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede della Es.ri. Società Cooperativa (0733.1992200) o dove indicato dal Commercialista delegato, ad eccezione per lo spartimento di vendita e per la comparazione ai fini della valutazione delle offerte di acquisto, attività che saranno le nulle presso il Tribunale di Macerata. 8) Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

In caso di fidejussione: ai sensi dell'art. 41 co. 5 del D.Lgs. n. 285/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario del quale l'immobile più oneroso costituisce garanzia purché entro 15 giorni dalla data della aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; e fino all'aggiudicatario debitoro, ove non in grado di avvalersi della facoltà anzidetta, ai sensi dell'art. 41 co. 4 del D.Lgs. n. 285/93, entro il termine di 30 giorni dall'asta, corrisponda direttamente al creditore fondiario il corrispettivo della procedura e la graduazione dei creditori. L'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predece l'istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% al delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Michela Giamberini; per tutto l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione su al 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 Enti bancari facenti parte dell'ABI.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale Vendita Pubblica - sito del Ministero della Giustizia - nonché affisso pubblicamente con manifesti a Macerata e a Mogliano, e delegato del G.E. e alla perizia del C.T.U. che ha il compito di pubblicare e di giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni. Gli immobili potranno essere visitati nei giorni di ufficio dal Custode Giudiziario Dott. Matteo Santarelli, c/o Avv. Ferdinando Morresi, Via F. Crispi n. 106, 02102 Civitanova Marche, 10 febbraio 2019 Unione Tipografa Dott.ssa Michela Giamberini ALL'ESECUZIONE N. 287/2015 Imbro e Firma

Civitanova Marche, 10 febbraio 2019 Unione Tipografa DICHIAVARAZIONE DI AVVENUTA AFFISSIONE M.A. Si Certifica che N copie del presente manifesto sono state affisse in questo Comune per giorni 10 dal 08/03/19 al 17/03/19

COMUNE DI MOGLIANO Protocollo in Arrivo n. 0002284 del 07-03-2019 Categoria 15 Classe 8 Sottoclasse 1