

TRIBUNALE DI MACERATA

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI DELEGATA AL DOTTOR COMMERCIALISTA ROBERTO NARDI

Il sottoscritto Dott. Nardi Roberto, con studio in Mogliano (Mc), alla Via Cairoli n. 3, 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 23.06.2016 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 199/15 R.G.E.I. (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 14.05.2005 n. 80 e successive modifiche

COMUNICA

- che il giorno **24 LUGLIO 2019** alle ore **10.15**, presso il Tribunale di Macerata, piano terra, aula n.1, ovvero secondo la disponibilità dell'aula, si svolgerà il secondo esperimento di vendita senza incanto in un unico lotto dei beni sotto descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto unico) Diritti di piena proprietà pari a 1/1 di appartamento con annesso posto auto scoperto situato nella corte del fabbricato principale, siti in Mogliano, C.da Macina snc, Frazione Macina, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- foglio 3, p.la 32 sub. 16, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, Rendita € 290,51;
- foglio 3, p.la 32 sub. 15, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 14, Rendita € 16,63.

L'unità immobiliare è così suddivisa: al piano primo vi è l'appartamento residenziale con accesso dal vano scala comune, costituito da corridoio, angolo cottura con ampio soggiorno collegato ad un terrazzo, tre camere, due delle quali collegate ad un lungo terrazzo, ed un bagno.

SITUAZIONE URBANISTICA: risultano le seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia n. 57/2507 per lavori di costruzione di un fabbricato di abitazione, rilasciata il 06.08.1973 con il n. 57/2507 di protocollo, agibilità del 06.11.1975 con il n. 129/3132 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a garage al piano terra e abitazione al piano primo e secondo;
- concessione edilizia in sanatoria n. 129, per lavori di aumento altezza sottotetto, realizzazione maggior superficie e modifica esposizione balconi - variazioni prospettiche per modifica ai vani di porte e finestre, presentata il 27.03.1986 con il n. prot. 1820/86 di prot., rilasciata il 07.12.1999 con il n. 129 di prot., agibilità non ancora rilasciata.

PRECISAZIONI: alla data dell'ultimo sopralluogo l'immobile risultava libero.

Conformità edilizia: si riscontrano solo alcune piccole difformità quali la creazione di un vano ripostiglio, la demolizione di un divisorio nell'attuale soggiorno/cucina e la realizzazione di un divisorio nel corridoio. Tali lievi difformità non incidono nella valutazione finale del bene.

Conformità catastale: sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di un divisorio nel soggiorno, con formazione di un ripostiglio e una porta di divisione reparto notte (normativa di riferimento: planimetria catastale). Le difformità sono regolarizzabili mediante variazione con costi stimati in € 300,00. L'immobile s'inserisce nella classe F della certificazione energetica secondo la normativa vigente.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO € 90.000,00.

- Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato, quindi l'offerta minima valida è pari ad € 67.000,00.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del lotto unico sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Enrico Giustozzi del 18.05.2016 che si richiama espressamente e che potrà essere consultata sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it.

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili di cui al lotto unico vengono posti in vendita al prezzo base di € 90.000,00.
- Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato, quindi l'offerta minima valida è pari ad € 67.000,00.
- E' legittimato 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 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 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 persona 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 co. 3, c.p.c., dovranno essere presentate in buste chiuse e sigillate entro le ore 12 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita presso lo studio del Dott. Commercialista Roberto Nardi con studio in Mogliano (MC) alla Via Cairoli, 3 - tel. 0733.556720. 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 minorenne, 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, queste ultime 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 offerto, a pena di inammissibilità dell'offerta;
- il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto 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 «Nardi Roberto» per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato a «Nardi Roberto» 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'avviso di vendita, in misura non superiore ad 1/4, il Dottore Commercialista delegato può far 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 istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588;
- in caso di più offerte valide, il delegato inviterà, in ogni caso, gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta con offerte minime al rialzo di € 2.000,00 per il 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 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 fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione a norma 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 prestato, 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 Nardi Roberto. Nello stesso termine dovrà essere effettuato, con le stesse 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 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) L'immobile oggetto del lotto unico viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- 3) Le spese per la cancellazione di ipoteche sono a carico dell'aggiudicatario.
- 4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà 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 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 art. 569 e seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede dell'ES.IM Società Cooperativa (0733.1992200) 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 qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

In caso di fondario:

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, potrà, 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 a «Nardi Roberto»; 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

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche - sito del Ministero della Giustizia - nonché affisso pubblicamente con manifesti a Macerata e Mogliano, e per tutto per una sola volta su un quotidiano locale a maggiore diffusione, Corriere Adriatico, e sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it (unitamente all'ordinanza di delega del 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 potranno essere visitati previo accordo con il Custode Giudiziario Dott.ssa Elsa Corpetti, con Studio in Monte San Giusto, Via dell'artigianato, tel. 0733-837251, fax. 0733837140.

Mogliano, 23 aprile 2019

Unione Tipografica Operaia - Macerata

Dott. Roberto Nardi

DICHIARAZIONE DI AVVENUTA AFFISSIONE MANIFESTI RELATIVI ALL'ESECUZIONE N. 199/15

Si Certifica che N 4 copie del presente manifesto sono state affisse in questo Comune per giorni 10 dal 07.06.19 al 16.06.19

Protocollo in Arrivo n. 0005115 del 06-06-2019
Sottoclasse 4
Classe 4
Categoria 1
COMUNE DI MOGLIANO

Timbro e Firma

