

# TRIBUNALE DI MACERATA

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE DELEGATA ALLA DOTT.SSA MANUELA DIGNANI RAGIONIERE COMMERCIALISTA

La sottoscritta Rag. Comm. Manuela Dignani, con studio in Macerata, in Via Trento 39/D, tel. 0733/237412 anche nella qualità di socio dell'ESIM Società Cooperativa per le esecuzioni immobiliari (Tel. 0733.1992200)

## VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 01/02/2013 e in data 30.11.2017 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 262/11 R.G.E.I. Tribunale di Macerata promosso da Cassa di Risparmio di Fermo) e sono state delegate alla sottoscritta Rag. Commercialista le relative operazioni, visti gli articoli 569, 570, 576 e 591 bis-C.P.C. e la Legge 14.05.2005 n. 80 e successive modifiche

## AVVISA

che il giorno **29 MAGGIO 2019** alle **ore 9.30** presso il Tribunale di Macerata, piano terra aula 1, ovvero secondo la disponibilità dell'aula, si svolgerà il quinto esperimento di vendita senza incanto dei seguenti beni ai prezzi ribassati di seguito indicati

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO 2 - In Comune di Mogliano (MC), C.da Santa Lucia

**Dritti pari alla piena proprietà** su terreno agricolo. I terreni hanno una superficie complessiva di 4.000 mq. e sono destinati rispettivamente a vigneto per una superficie di mq. 560, seminativo per una superficie di mq. 1440, seminativo arborato per una superficie di mq. 500, vigneto per una superficie di mq. 200 e seminativo per una superficie di mq. 1300.

**SITUAZIONE URBANISTICA:** i terreni sono compresi nel vigente Piano Regolatore Generale, nella "Zona agricola di Salvaguardia E2", soggetti alle prescrizioni dell'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**PRECISAZIONI:** i beni risultano liberi e incolti.

### Dati catasto terreno:

- foglio 2, mappale 136, qualità vigneto, classe 2, superficie ha. 00.05.60, reddito dominicale 1,74, reddito agrario 2,89;
- foglio 2, mappale 254, qualità seminativo, classe 2, superficie ha. 00.14.40, reddito dominicale € 5,58, reddito agrario 8,92;
- foglio 2, mappale 251, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie ha. 00.05.00, reddito dominicale € 2,19, reddito agrario € 2,84;
- foglio 2, mappale 252, qualità vigneto, classe 2, superficie ha. 00.02.00, reddito dominicale € 0,62, reddito agrario € 1,03;
- foglio 2, mappale 253, qualità seminativo, classe 2, superficie ha. 00.13.00, reddito dominicale € 5,04, reddito agrario € 8,06.

Il tutto salvo più corretta identificazione, anche con diversi dati catastali, e come meglio descritto dalla perizia in data 30/07/2012 depositata in atti alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO € 6.000,00.**

**Potranno essere effettuate anche offerte minime di acquisto per € 4.500,00, oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Ing. Paolo Musicanti del 30/07/2012 che si richiama espressamente, e potrà essere consultata sui siti internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it)

## MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- gli immobili vengono posti in vendita al prezzo base di € 6.000,00 per il lotto N. 2 oltreiva e/o imposte di registro con offerte minime in rialzo di € 100,00 per il lotto N. 2;
- 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 3 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 botto, reperibili anche sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it), sono irrevocabili salvo l'ast di cui all'art. 571 co 3 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 della Dott.ssa Manuela Dignani sito in Macerata in Via Trento 39/D tel. 0733.237412. 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 minore 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 base d'asta, 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 «Dignani Manuela» per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato a «Dignani Manuela» 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 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 ad 1/4, il Dottore Commercialista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia serietà 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 a una gara sulla base dell'offerta più alta con offerte minime al rialzo di € 500,00 per il lotto 2. 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 quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588.
- Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 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 prestate, 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 diventino aggiudicatari.

- In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, nel termine indicato in offerta o in mancanza nel termine di novanta giorni, è tenuto al versamento dell'intero prezzo al netto della cauzione già prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a «Dignani Manuela». 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 viene venduto libero 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 dei beni 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 art. 571, 576 e seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede dell'ESIM, Società Cooperativa (tel. 0733.1992200) o dove indicato dal delegato, ad eccezione per l'esperimento di vendita e per la comparizione 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 la rate scadute, gli accessori e le spese; e che l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzi detta, 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 Manuela Dignani; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato, con le stesse modalità, 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 (MC) e Mogliano (MC), e per sunto per una sola volta su un quotidiano locale a maggiore diffusione, il Resto del Carlino, e sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://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 visionati previo accordo con il Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie con Sede in Monsano (AN) tel. 0731.80914; e-mail: [m.companucci@ivgmarche.it](mailto:m.companucci@ivgmarche.it)

Macerata, 10 marzo 2019

Unione Tipografica Operaia - Macerata

Rag. Comm. Manuela Dignani

## DICHIARAZIONE DI AVVENUTA AFFISSIONE MANIFESTI RELATIVI ALL'ESECUZIONE N. 262/11

Si Certifica che N 4 copie del presente manifesto sono state affisse in questo Comune per giorni 10 dal 22/04/19 al 21/05/19

Albo Pretorio n. ....	Timbro e Firma
scade il .....	<b>COMUNE DI MOGLIANO</b>
	Prot. N° <u>3453</u>
<b>IL MESSO COMUNALE</b>	Del <u>11-4-2019</u>

