

TRIBUNALE DI MACERATA

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI DELEGATA AL DOTTORE COMMERCIALISTA FABIO FALSETTI

Il sottoscritto Dott. Fabio Falsetti, Dottore Commercialista con studio in San Severino Marche (Mc), alla Via Dante Alighieri, 54, tel. 0733.843913, anche nella qualità di socio della ES.IM. Società Cooperativa per le esecuzioni immobiliari (tel. 0733.1992200) VISTA

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 Uniredit Spa) e sono state delegate al sottoscritto Dottore 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

COMUNICA
- che il giorno **25 MARZO 2020** alle ore **9.35**, presso il Tribunale di Macerata, piano terra aula 1, ovvero secondo la disponibilità dell'aula, si svolgerà il secondo esperimento di vendita senza incanto dei beni sotto descritti al prezzo base d'asta di seguito indicato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto unico Plena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento con laboratorio artigianale, sito in Mogliano (MC), c.da San Grisogono n.20, del into al C.F. di detto Comune al:
-fg.14, part. 359, sub.7, cat. A/3, cl.2, cons.7 vani, R.C. € 379,80;
-fg.14, part. 359, sub.9, cat. D/1, R.C. € 2.140,00.

Con diritti sul sub.1 (b.c.n.c. a tutti i sub., corto e scale) 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 oggibifamiliare, 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 Corchiana. 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 con sala da poltrona e finestra da accostato al lastrico 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; il presente completamente pavimentata con piastrelle monocottura di formato quadrato posate in diagonale. Le pareti sono intonacate mentre i soffitti aventi struttura a vista composta da travi vari e scale, 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 su mattoni e pilastri, solai orizzontali in laterocemento e copertura a due falde sfalsate, costituita da travetti tipo veraso, laveloni con soprastante manico di copertura in legno (per quanto riguarda la porz. corpo A) e lastrico solare 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 piccolo fasce nei marcapiani e nelle finestre, intonacate e intagliate 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 sopporlo alla vendita di un deposito merci ed è totalmente indipendente anche sotto il profilo strutturale (data la presenza del giunco tecnico, privo di due strutture), avente struttura portante in calcestruzzo, soletta di piano terra con soletta armata e copertura in laterocemento, con estradosso 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 e vetro singolo ed un'ampia porta carraabile sul lato ovest. Trattasi di un unico ampio locale privo di divisioni, pavimentato con finitura industriale, adibito a deposito. All'interno c'è un soppalco che copre la quasi totalità della superficie, realizzato con tubolari in ferro e sovrastanti 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 stati utilizzati 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 usiti dalla loro sede e pertanto il fissaggio risulta essere alquanto labile), inoltre le lamiere come anche i canali di gronda sono largamente corrosi 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) abilitazione prat. n. 1277/3 rilasciata il 17.06.1978, in cui vengono riscontrate difformità rispetto al progetto autorizzato ma comunque viene rilasciata parere favorevole;
3) conc. a costr. 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 l.14 part. 184 (partia);
4) conc. ed. prot. 4748/83 pos. n. 1035/83 del 09.05.1984 per lavori di ampliamento di edificio artigianale. Attestato di deposito prot. n. 14249 del 08.01.88 (in tale documento si chiede di uniformare il progetto architettonico allo strutturale, cambiando il letto in ferro a due falde con una copertura piana in c.a.);
5) conc. ed. prot. 5451/84 pos. n. 1035/83 del 16.07.85 per variazione di destinazione d'uso di porzione del piano primo dello stabile destinato precedentemente a laboratorio artigiano ora ad abitazione. Tale variazione insiste dove attualmente si trova l'ingresso, la cucina, il bagno e la camera dell'associato (sub. 7 porzione). Tuttavia, in seguito al sopralluogo effettuato al vinco che tutto il piano in realtà è adibito ad appartamento.
6) conc. ed. in sanatoria pos. n. 170/C del 28.03.1988 prot. ed. n. 1035 per "aumento di superfici, ad uso artigianale, attraverso l'ampliamento al lato 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. insanatoria (147/85 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 al 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. esterno 8,35 m x 3,10 m, adibito a locale di sgombero.
8) denuncia di inizio attività presentata l'13.05.2005 prot. n. 4500 pos. n. 1035 avanzata del sig. 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 o l'accatastamento finale, inoltre alcune modifiche previste dal progetto restano da ultimare. Nella fattispecie, sono stati realizzati tramezzi interni, formazione di un bagno (privo di antibagno), adeguamento dell'impianto elettrico, l'integrazione e sistemazione degli infissi interni ed esterni.
10) autorizzazione allo scarico acque reflue n. 3384/2007 (integrazione 5588/07) del 27.08.2007 prot. n. 775/2007 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 cantonieri gas metano, su corteo esterno 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 (consita al c.f. con il sub.7) è destinato ad abitazione, nella fattispecie quella dove attualmente si trova l'ingresso, la cucina, il bagno e la camera dell'associato, 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 emerso 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. Bolosi 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 sup. 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 soppalco e la scala in legno (normativa di riferimento: art.36 D.P.R. 380/2001). Le difformità sono regolizzabili 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 o soffitta tuttavia anche sulle planimetrie vi sono delle difformità di seguito elencate: risultano modifiche interne alle tramezzature del piano primo; al piano secondo risultano non riportate tutte le finestre presenti in altezza 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 successivamente 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'autorimesse; nello spazio retrostante l'autorimesse, indicato come ufficio (corpo B) non sono riportati il soppalco e la scala di legno. Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica da depositare successivamente al permesso di costruire in sanatoria. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.
Corrispondenza dati catastali/atto: l'attuale identificazione catastale non corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.
Certificazioni energetiche o 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 anagrafi 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 RIBASSATO € 133.204,72

Potranno essere formulati anche offerte minime di acquisto per € 99.903,54, 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 € 133.204,72, oltre le relative imposte di registro.
- L'acquisto si presenta a mezzo di un'offerta scritta, valida e senza incanto qualunque sia l'interessato fatto eccezione per il debitore, per l'ufficio giudiziario che ha partecipato al pignoramento e per i soggetti per cui vige il diverso speciale art. 1471 del codice civile. Le offerte di acquisto possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale nel quale caso l'offerta deve essere allegata l'apposita procura. Qualora l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale la stessa può essere fatta anche per persone da nominare ai art. 578, ultimo comma, e p.e. il procuratore legale che è innanzi all'aguzzatore per persona da nominare deve dichiarare nel giorno successivo il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato (art. 583 c.p.c.).
- La carta di acquisto dei beni, reperibile anche al sito 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 laudato 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. 0733.843913. Al termine della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvisoriamente accorpata ad essere presentata in cui all'art. 571 c.p.c., art. 4, c.p.c.;
- L'offerta, una per ogni lotto.
- L'offerta, 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, salvo i ipotesi di cui all'art. 578 c.p.c.). Integrazione di un documento di identità valido, visione cartone in caso di ditta. Se l'offerente è coniugato e il regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i recapiti del coniuge. Se l'offerente è maritato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i coniugi, con l'autorizzazione del giudice tutelare, l'offerta deve essere allegata ai sensi dell'art. 174 disp. att. e p.e. un allegato domiciliato nel Comune di Macerata, con vanto espressa la comunicazione, in mancanza, questa ultima verranno effettuata 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 del 10% del prezzo base di asta, e pena di annullamento dell'offerta;
- Il termine di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, dritti e spese conseguenti all'acquisto. Detto termine dovrà essere al massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione, in caso di indicazione di termine maggiore, con caso di mancata indicazione, esso sarà di 90 giorni dall'aggiudicazione;
- L'indicazione di voler accettare il regime fiscale agevolato nel caso di possesso del requisiti;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia e stima, avere compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile;
- Al caso di essere allegata, a pena di inammissibilità della stessa, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Falsetti Fabio" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato a "Falsetti Fabio" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese;
- L'offerta è valida e presentata al momento di deposito dell'offerta.
- In caso di offerta unica, 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, il Dottore Commercialista delegato può derogare all'offerta quando ritiene che non vi sia una possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova offerta e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 583.
- In caso di più offerte valide, l'offerta migliore, in ogni caso, è quella che offre il prezzo più alto, con offerta minima al netto pari ad € 27.000,00 per il lotto unico.
- Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il deposito più elevato. Salvo il caso non può essere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il delegato può disporre per mancanza di adesione degli offerenti, il delegato può disporre per mancanza di adesione degli offerenti, l'offerta dovrà essere allegata ai sensi dell'art. 174 disp. att. e p.e. un allegato domiciliato nel Comune di Macerata, con vanto espressa la comunicazione, in mancanza, questa ultima verranno effettuate presso la cancelleria.
- Se il prezzo offerto all'atto della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo ad una vendita e procede all'assegnazione.
- Al fine dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle forme, dei modi e del tempo del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
- Non è prevista la possibilità di presentare l'offerta 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 del prezzo al netto della cauzione già versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Falsetti Fabio". 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 gli istruttori in sede di offerta, con l'avveramento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alla spesa 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 ipoteche, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, le servitù di corpo e in finibus.
2) Gli immobili vengono venduti liberi da accanzioni ipotecarie e da trascrizioni e pignoramenti.
3) Le spese per la cancellazione delle ipoteche sono a carico dell'aggiudicatario.
4) Ogni onere facente parte della 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'intero delle spese, dritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
6) In caso di difformità costituita dall'aggiudicatario, il bene viene venduto in base alle condizioni di cui all'art. 2812 del c.c., art. 47, dove il presentatore domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto stesso dell'Autorità Giudiziarla.
7) Tutte le attività previste dalla legge art. 578 e seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la Sede di C.E.S. IM Società Cooperativa o dove indicato dal Dottore Commercialista delegato, ad eccezione per l'impiego di vendita e per la comparazione ai fini della valutazione dell'offerta di acquisto, attività che saranno tenute presso il Tribunale di Macerata.
8) Per tutto quanto non è previsto si applicano le norme di legge.
9) In caso di fondazione:
a) sensi dell'art. 410 c.5 del D.Lgs. n. 385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario del quale l'immobile pignonevole costituisce garanzia purché entro 15 giorni dalla data della aggiudicazione definitiva, paghi il creditore fondiario la rate scadute, gli accessori e le spese, e che l'aggiudicatario definitivo, ove non intendeva avvalersi della facoltà anzidetta, prima, ai sensi dell'art. 411 c.4 del D.Lgs. n. 385/93, entro il termine di 30 giorni dal contratto, con specifico riferimento 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 prestatore subito per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% al creditore, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Falsetti Fabio, per il quale 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 rinvia inoltre che per gli aggiudicatari di immobili che lo richiedessero, è possibile usufruire della concessione di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari a quota parte dell'ABI.

PUBBLICITÀ
Il presente avviso sarà pubblicato all'Annale della Vendita Pubblica - sito del Ministero della Giustizia - nonché affissa pubblicamente con manifesti a Macerata (Mc) e Mogliano (Mc), e per tutto per una sola volta con 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.L. e all'art. 571 c.p.c. e al testo completo di tali forme di pubblicità e la data di stampa per l'incanto non intercorreranno meno di 45 giorni). Gli immobili potranno essere visitati preventivamente secondo con il Custode Giudiziario Dott.ssa Tarantelli Michela, tel. 0733.232452, email: tarantelli@tarantelli.it

San Severino Marche, 27 gennaio 2020
Unione Tipografica Operaia - Macerata
Dott. Fabio Falsetti

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

Si Certifica che N. 04 copie del presente manifesto sono state affisse in questo Comune per giorni 10 dal 07/02/20 al 16/02/20
Mogliano il 6/2/2020
Comune di Mogliano Timbro e Firma
Prot. N° 1208
Del 6-2-2020
SAT s.c.l. U. Faschi