

# TRIBUNALE DI MACERATA

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE DELEGATA AL DOTT. COMMERCIALISTA MARCO DOMIZI

Il sottoscritto Dott. Marco Domizi, con studio in Tolentino (MC), Viale Vittorio Veneto n. 30, 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 24 novembre 2016 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 123/2015 R.G.E.I. (promosso da Banca Sella 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 APRILE 2019** alle **ore 9.45**, presso il Tribunale di Macerata, piano terra aula 1, ovvero secondo la disponibilità dell'aula, si svolgerà l'esperienza di vendita senza incanto dei beni sotto descritti.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**Lotto unico) Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a Mogliano (MC) C.da Bagliano 18, della sup. comm. di 161,75 mq. Trattasi di un edificio di tipo unifamiliare, con una parete in aderenza con altra proprietà, disposto su quattro livelli con corte di mq. 356,00 circa. L'appartamento si compone: al piano terra da ingresso, pranzo, angolo cottura, soggiorno, al piano primo due camere, un bagno, un terrazzo, al piano secondo lastrico solare, al piano S1 da un bagno, locale tecnico, cantina e garage, tutti i piani sono collegati da una scala interna.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2.

Identificazione catastale:

- fg. 32 part. 425 sub 3 (catasto fabbricati) cat. A/3, cl. 2, cons. 6 vani, rend. € 325,37, piano T-1-2-S1;
- Coerenze: nord con la corte comune sub. 4, a sud con la p.lla 30 stesso foglio, a ovest con la corte comune dub. 4, a est con la p.lla 400;
- fg. 32 part. 425 sub 2 (catasto fabbricati) cat. C/6, cl. 1, cons. 32 mq., rend. € 38,01, piano S1;
- Coerenze: a nord con la corte comune sub. 4, a sud con il sub. 3, a est con il sub. 3, a ovest con la corte comune sub. 4;
- fg. 32 part. 425 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe ente urbano, sup. 430 mq., piano T (corte comune).

**Situazione urbanistica:** presso l'ufficio tecnico non risultano in archivio nessun tipo di prat. ed. riferite all'immobile, in quanto trattasi di edificio realizzato in anni precedenti al 1967. PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera adottata con delibera consiglio comunale n. 4 del 19.02.2008. Adozione definitiva con delibera consiglio comunale n. 40 del 18.09.2008. Approvazione definitiva con delibera del consiglio comunale n. 33 del 23.04.2009, l'immobile ricade in zona E - (agricola). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 30.

**Conformità catastale:** sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni del sub.2 con destinazione garage. Le difformità sono regolarizzabili mediante Cila in sanatoria da presentare presso il Comune di Mogliano e successiva variazione catastale da presentare all'ufficio Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali.

L'immobile risulta conforme.

Costi di regolarizzazione: - cila in sanatoria comprensiva di diritti di segreteria e onorario tecnico € 1.500,00; - variazione catastale comprensiva di spese e onorario tecnico € 500,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione 2 mesi. Questa situazione è riferita solamente al sub. 2 garage.

**Precisazione:** alla data del sopralluogo del C.T.U., 29.08.2016, l'immobile risultava occupato dall'esecutato.

L'immobile ricade nella classe G della prestazione energetica secondo la normativa vigente.

**PREZZO BASE D'ASTA € 83.000,00.**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 62.250,00, oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di 1/4.**

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del lotto unico sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Andrea Del Gobbo del 25/10/2016 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

- L'immobile di cui al lotto unico viene posto in vendita al prezzo base stabilito di € 83.000,00 oltre iva ed imposte di registro.
- 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 persone 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](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it) sono irrevocabili salvo i casi 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 del Dott. Marco Domizi sito in Tolentino (MC) Viale Vittorio Veneto n. 30, tel. 0733.968800. 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 "Marco Domizi" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato a "Marco Domizi" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese;
  - l'offerente è tenuto a presentarsi all'esperienza di vendita sopra indicata;
  - 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 rispetto 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 senza possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 580;
  - In caso di più offerte valide, il delegato inviterà, in ogni caso, gli offerenti a una gara sulla base dell'offerta più alta, con offerta minima al rialzo di € 1.700,00 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 può disporre la vendita a favore del maggiore offerente. Se il prezzo offerto all'esto 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'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.
  - Al 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 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 "Marco Domizi". 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) Gli immobili di cui al lotto unico vengono 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.
  - 5) La proprietà del bene 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 della ES.IM. Società Cooperativa (0733.1992200) o dove indicato dal Dottore Commercialista delegato, ad eccezione per l'esperienza di vendita e per la comparazione e al 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.
  - 9) In caso di fondiario: 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 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 Marco Domizi; 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 presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche - sito del Ministero della Giustizia, nonché affisso pubblicamente presso la Sede del Tribunale di Macerata, 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. l'immobile di cui al lotto unico potrà essere visionato previo accordo con il custode giudiziario IVG con sede in Monsi Tolentino, 19 gennaio 2019) e il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni.

Dott. Marco Domizi

## DICHIARAZIONE DI AVVENUTA AFFISSIONE MESSAGGI RELATIVI ALL'ESECUZIONE N. 123/2015

Si Certifica che N. 4 copie del presente manifesto sono state affisse in questo Comune per giorni 10 dal 08/03/19 al 17/03/19.

Mogliano il 19/03/2019

MUNICIPALITÀ DI MOGLIANO  
Uff. Pubblica Istruzione  
Protocollo in Arrivo  
002285 del 07-03-2019  
Data di affissione  
15/03/2019  
Classe  
8/1

Timbro e Firma

