

TRIBUNALE DI MACERATA

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI DELEGATA AL DOTTOR COMMERCIALISTA FABIO FALSETTI

Il sottoscritto Dott. Fabio Falsetti, Dottore Commercialista con studio in San Severino Marche (Mc), alla Via Dante Alighieri n. 54, tel. 0733.643913, anche nella qualità di socio della ES.IM. Società Cooperativa per le esecuzioni immobiliari (tel. 0733.1992200)

VISTA

Forindanza 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 Unicredit Spa) 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 **30 SETTEMBRE 2020** alle ore **9.25**, presso l'unità locale della ES.IM. Soc. Coop. in Montecosaro Scalo (MC), Via Don. G. Bosco n. 9, 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 Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento con laboratorio artigianale, sito in Mogliano (MC), c.da San Grisogono n.20, distinto al C.F. di detto Comune al:

-fg.14, part. 359, sub.7, cat. A/3, cl.2, cons.7 vani, R.C. €379,60;

-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., corteo e scala) 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 oggi bifamiliare, nato come attività produttiva con alloggio o 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 Comondina. L'appartamento che si sviluppa al piano primo, sulla porzione est del fabbricato e dà una soffitta, ai quali si accede tramite 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 che dalla portafinestra dà accesso al lastrico solare posto a nord dall'edificio, bagno, studio/archivio e due camere da letto. Alla sovrastante struttura è vista composta da tre vani e tavoloni, sono privi di intonaco, tuttavia sono eburnati 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 ad originaria è stata realizzata con struttura portante mista in muratura ai mattoni e pilastri, scali orizzontali; in laterocemento o copertura a due falde sfalsate, costituita da travetti tipo varesse, tavoloni con soprastante manico di copertura in tegole (per quanto riguarda la porz. corpo A) o lastrico solare con struttura orizzontale in laterocemento, pavimentato all'estreosudo (per quanto riguarda la porz. Corpo A). La finitura esterna principale è a mattoni faccia vista, con piccole fasce nei marcapiani e nelle finestre, intonacata e linteolata 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 sofferrire alla necessità di un deposito merci ed è totalmente indipendente anche sotto il profilo strutturale (data la presenza del giungo tecnico tra le due strutture), avente struttura portante in calcestruzzo in c.a., 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 a vetro singolo ed un'ampia porta carrabile sul lato ovest. Trattasi di un unico ampio locale privo di divisorio, pavimentato con finitura industriale, addito a deposito. All'interno c'è un soppalco che copre la quasi totalità della superficie, realizzato con tubolari in ferro e soprastanti pannelli in legno appoggiate; a sostegno della struttura ci sono anche dei tubolari verticali del tipo innoventi. Il corpo C trattasi di manufatto con struttura in tubolari in ferro imbullonati 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 state utilizzate 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 usciti dalla loro sede nel muro e pertanto il fissaggio risulta essere alquanto labile), inoltre la lamiera come anche i canali di gronda sono largamente corrose dalla ruggine. Il manufatto è stato oggetto di condono edilizio mediante presentazione della prat. ed. prot. n. 1998/86 pos. n. 170/C, prat. od. n. 1035.

Situazione urbanistica: risultano le seguenti prat. od.:

1) lic. od. 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) abitabilità prat. n. 1277/3 rilasciata il 17.06.1978, in cui vengono riscontrate difformità rispetto al progetto autorizzato ma comunque viene rilasciata parera 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 f.14 part. 164 (parto);

4) conc. ed. prot. 4749/83 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 tetto in ferro a due falde con una copertura piana in c.a.);

5) conc. ed. prot. 5451/84 pos. n. 1035/83 del 16.07.1985 per "variazione di destinazione d'uso di porzione del piano primo dello stabile destinato precedentemente a laboratorio artigianale ora ad abitazione. Tale variazione insiste dove attualmente si trova l'ingresso, la cucina, il bagno e la camera dell'esacotto (sub. 7 porzione)". Tuttavia, in seguito al sopralluogo effettuato si evince che tutto il piano in realtà è adibito ad appartamento.

6) conc. od. in sanatoria pos. n. 170/C del 28.03.1986 prot. n. 1998/86 prat. od. n. 1035 per "aumento di superfici, ad uso artigianale, attraverso l'ampliamento ai lati 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. in sanatoria (n. 47/85 del 28.02.1985) di cui alla domanda 1998/86 pos. n. 170/C, prat. od. pos. 1035 rilasciata in data 03.05.2004 per la realizzazione di due corpi abusivi posti ai lati est ed ovest del complesso; quello ricadente all'interno della proprietà oggetto di proced. es. costituito da un box in lamiera con struttura portante in tubolari di acciaio, dim. esterna 8,35 m. x 3,10 m, adibito a locale di sgombero.

8) denuncia di inizio attività presentata presentata il 30.05.2005 prot. n. 4500 pos. n. 1035 avanzata dal sig. Bollosi 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 e l'accatastamento finale, inoltre alcune modifiche previste dal progetto restano da ultimare. Nella fattispecie, sono stati realizzati tramezzi interni, formazioni 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 5589/07) del 27.08.2007 prot. n. 7/5/2007 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 esterna 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 sono una parte del piano primo (consita al c.f. con il sub.7) è destinata ad abitazione, nella fattispecie quella dove attualmente si trova l'ingresso, la cucina, il bagno e la camera dell'esacotto, il resto della superficie in realtà rimaneva destinata ad ufficio, archivio e sala esposizione collegati all'attività artigianale sostanzialmente. Tuttavia in seguito al sopralluogo effettuato emergono le seguenti difformità: si evince che tutto il piano in realtà è adibito ad appartamento; si riscontrano modifiche allo tramezzamento 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. Bellesi 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 sub.7 risulta destinato a laboratorio artigianale e durante il sopralluogo sono state riscontrate difformità come di seguito elencate: le modifiche intorno provisto 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 o la scala in legno (normativa di riferimento: art. 38 D.P.R. 380/2001). Le difformità sono regolarizzabili mediante permesso di costruire in sanatoria. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Profilazioni: sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

difformità catastali sub.7, appartamento e soffitta: l'u.i. risulta ed oggi accatastata interamente come appartamento e soffitta tuttavia anche sulle planimetrie vi sono delle difformità di seguito elencate: risultano modifiche interne alle tramezzature del piano primo; il piano secondo risultano non riportati tutti le finestre espressi in allegato informò del piano secondo risultano errate e non corrispondenti con gli elaborati grafici allegati alle conc. od.

difformità catastali sub.9: laboratorio artigianale: l'u.i. risulta ed oggi accatastata interamente come laboratorio, tuttavia vi sono delle difformità riscontrate sul posto, dovute anche alla mancata definizione delle varie pratiche eseguite 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 (porzione di DIA nel 2007) e l'autorimessa; nello spazio retrostante l'autorimessa, indicato come disimpostaggio/spogliatoio e spazio (duo parallo non sono stati portati a termine i lavori) non risulta indicato il bagno e nell'angolo in cui si trova lo stesso, la porta di collegamento con l'ampliamento adiacente risulta chiusa; all'interno dell'ampliamento più recente (corpo B) non sono riportati il soppalco e la scala di legno. Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica d'asta successiva al permesso di costruire in sanatoria. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Corrispondenza dati catastali/foto: l'attuale identificazione catastale non corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Certificazioni energetiche e 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 anagrafe 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 formulate 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 IVA ed imposte di registro.
- È legittimo e presenziale offerta 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 dal 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 di nome e cognome, c.p.c. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nel 3 giorni successivi il nome della persona per la quale l'offerta è presentata. (art. 583 e c.1)
- Le offerte di acquisto in bollo, reperibili anche sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it, che sono revocabili ai sensi dell'art. 571 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 la sede del Dott. Fabio Falsetti, Dottore Commercialista con Studio in San Severino Marche (MC) alla Via Dante Alighieri n. 54, tel. 0733.643913. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà l'incanto ad apporre le indicazioni di cui all'art. 571, co. 4, c.p.c.:
- l'offerta, un per ogni lotto, 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, salvo l'ipotesi di cui all'art. 579 e c.), fotocopia di un documento di identità valido, visione comparso in caso di ditta. Se l'offerta è in regime di procura deve essere allegata copia del documento di procura;
 - l'importo dell'offerta, in euro, con il corrispondente dato del contante. Se l'offerta è in moneta, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal venditore previa autorizzazione del giudice tutelare, l'offerta dovrà essere, ai sensi dell'art. 174 c.p.c., e allegare domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni, in mancanza, questa 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 d'offerta, che non potrà essere inferiore di oltre l'1/4 del prezzo base d'asta, a pena di inammissibilità dell'offerta;
 - l'firma di un rappresentante del lotto dell'offerta, nonché gli estremi dell'offerta, ditta e spese consegnate 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 del valore avaluato di ogni immobile oggetto di prezzo, con il corrispondente dato del contante;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, invero espresso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.
- l'offerta dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità della stessa, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fabio Falsetti" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fabio Falsetti" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese, l'offerta è tenuta a presentarsi al esperimento di vendita sopra indicato.
- In caso di più offerte valide, la delegata incarica, in caso di offerta più alta, con offerta minore al prezzo pari ad € 2.700,00 per il lotto unico.
- Il bene verrà dell'offerta aggiudicata a cui avrà effetto l'incanto più elevato. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato può disporre la vendita a favore del maggior offerente. Se l'offerta offerta 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 ai sensi 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'offerta, delle cauzioni presentate, della forma, del modo e del tempo dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile ed indicato nell'offerta.
- Non è prevista la possibilità di presentare offerte dopo la conclusione della gara. La cauzione è stata 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 un caso non in termini di 90 giorni, è tenuto all'esecuzione dell'intero prezzo netto da cauzione e il prestatore mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Fabio Falsetti". Nello stesso termine dovrà essere effettuato, con lo stesso modalità, il deposito di un fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione ed l'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'aggiudicatario sarà revocato e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- Per la vendita senza incanto, come sopra indicata, 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 è mista.
- 2) Gli immobili vengono venduti liberi da trascrizioni pignoratizie 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 del cedente dell'aggiudicatario da data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'imposta delle spese, diritto ad oneri conseguenti al trasferimento.
- 6) In caso di difformità costruttiva/aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentarsi domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziar.
- 7) Tutte le attività previste dalla legge ex art. 578 e seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la Sede della ES.IM.Soc. Coop. e successivamente dal Dottore Commercialista delegato, ad eccezione per l'rispetto della vendita e per la comparazione e fine della valutazione delle offerte di acquisto, attività che saranno tenute presso il Tribunale di Macerata.
- 8) Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- In caso di finalit :
 - a sensi dell'art. 41 co. 5 d.l. n. 385/93, che ne esentano l'imposta, l'aggiudicatario ha facolt  di subentrare nel contratto di finanziamento fino ad un valore dell'immobile pignorato con garanzia purch  entro 15 giorni dalla data della aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario la rata stabilita, gli accessori e le spese, e che l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facolt  sopra detta, potrà, ai sensi dell'art. 41 co. 4 del l. n. 385/93, entro il termine di 30 giorni dall'incanto, comperdere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento della procedura e la graduazione del credito di aggiudicazione, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, IVA e concessione del credito del predetto stato per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% del debito, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Fabio Falsetti";
 - la facolt  di subentrare nel contratto di finanziamento, ai sensi dell'art. 41 co. 4 del l. n. 385/93, non comporta l'assunzione di alcun rischio da parte dell'aggiudicatario definitivo, il quale, in caso di mancato pagamento del debito, non diviene responsabile del credito del creditore fondiario.
- Si rende noto che per gli aggiudicatari degli immobili che li richiederanno,   possibile usufruire della concessione di un mutuo potestativo fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari (secondo parte dell'ABI).

Il presente avviso sar  pubblicato sul Portale della Vendita Pubblica - sito del Ministero della Giustizia - nonch  affisso pubblicamente con manifesti a Macerata (MC) e Mogliano (MC), e per tutto per una sola volta su un quotidiano locale a maggiore diffusione, (il Resto del Carlino), e sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it (intestato all'ordinanza di delega del G.E. e alla perizia del C.T.U.) e che tra l'impimento di tali forme di pubblicit  e della fase per l'incanto non intercorrono meno di 45 giorni.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziaro Dott.ssa Tantar  Michela, tel. 0733-232352, email tantarait@tq.it

San Severino Marche, 19 giugno 2020 Unione Tipografica Operaia - Macerata Dott. Fabio Falsetti

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

Si Certifica che N 4 copie del presente manifesto sono state affisse in questo Comune per giorni 10 dal 16/08/20 al 16/08/20

Mogliano li

COMUNE DI MOGLIANO ma

Protocollo in Arrivo n. 0007455 del 05-08-2020

Categoria 1
Classe 4
Sottoclasse

