

# TRIBUNALE DI MACERATA

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE DELEGATA AL DOTT. COMMERCIALISTA GIORGIO GENTILI

Il sottoscritto Dottore Commercialista Giorgio Gentili, con studio in Urbisaglia (MC), Centro Abitato Maestà n. 88, anche nella qualità di socio dell'ES. IM. SOCIETÀ' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari (tel. 0733.1992200)

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 11.07.2012 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 111/10 R.G.E.I. riunita alla 252/13 (promossa da GESTIN SPA - BANCA DELLE MARCHE) 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 12 GIUGNO 2019 alle ore 9.50, presso il Tribunale di Macerata, piano terra aula 1, ovvero secondo la disponibilità dell'aula, si svolgerà il quarto esperimento di vendita senza incanto in unico lotto del bene sotto descritto.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**Lotto unico** Diritti di 1/1 di piena proprietà su fabbricato per civile abitazione con corte annessa e piccolo appezzamento di terreno, il tutto ubicato nel Comune di Mogliano, In Contrada Casale n. 17 e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al:

- abitazione: foglio 8 part. 313 sub. 2, cat. A/3, cl. 2, vani 6, rend. € 325,37;
- garage: foglio 8 part. 313 sub. 3, cat. C/6, cl. 2, mq. 15,00, rend. € 20,92; e al N.C.T.:
- foglio 8 part. 33 vigneto, classe 1, superf. ha. 0.04.40, r.d. € 1,59, r.a. € 2,73;
- foglio 8 part. 95, semin. arbor., classe 2, superf. ha. 0.28.20, r.d. € 12,38, r.a. € 16,02;
- foglio 8 part. 96, semin. arbor., classe 2, superf. ha. 0.21.30, r.d. € 9,35, r.a. € 12,10;
- foglio 8 part. 97, semin. arbor., classe 2, superf. ha. 0.30.00, r.d. € 13,17, r.a. € 17,04;
- foglio 8 part. 99, semin., classe 3, superf. ha. 0.03.10, r.d. € 1,04, r.a. € 1,68;
- foglio 8 part. 98, semin., classe 3, superf. ha. 0.04.00, r.d. € 1,34, r.a. € 2,17;
- foglio 8 part. 320, semin., classe 3, superf. ha. 0.00.15, r.d. € 0,05, r.a. € 0,08;
- foglio 8 part. 322, semin. arbor., classe 2, superf. ha. 0.03.90, r.d. € 1,71, r.a. € 2,22;
- foglio 8 part. 323, semin. arbor., classe 2, superf. ha. 0.01.25, r.d. € 0,55, r.a. € 0,77;

L'unità immobiliare principale si sviluppa su due livelli fuori terra, con ingresso autonomo dall'esterno. Al piano terreno del fabbricato è realizzato anche un locale autorimessa. La superficie lorda coperta è pari a mq. 153,64 quella del piano terra e mq. 69,52 quella del piano primo. Il piano terra con accesso dall'esterno comprende n. 3 ripostigli, un w.c., un garage e un box-lettoia in lamiera oltre alla scala che conduce al piano superiore; il piano primo comprende un soggiorno cucina, n. 2 camere da letto, un bagno e un ampio terrazzo. La corte annessa è pari a mq. 4.040. Il terreno della superficie complessiva di ha. 0.96.30. Il terreno di forma triangolare in medio e forte declivio. Dalla lettura delle caratteristiche catastali ogni particella ha una sua ben distinta classe e qualità di coltura che per alcune di esse non risulta pienamente rispettata con quanto si è rilevato in sede di sopralluogo. Infatti nella realtà la qualità principale è il bosco ceduo. Non è presente nessuna tipologia di separazione dalle proprietà confinanti (tipo recinzioni), pertanto non sono immediatamente distinguibili i confini.

**Situazione Urbanistica:** risultano le seguenti pratiche edilizie: - comunicazione per interventi di manutenzione ordinaria, pos. prat. 1831, per lav. di man. ord. per controllo e rifacimento della copertura e per stuccatura di parte dei muri esterni, presentata il 28.05.1990 con n. 3482 di prot.; - Denuncia Inizio Attività n. pos. prat. 1831, per lavori di Costruzione di recinzione con rete metallica e palati in ferro oltre ad un cancello d'ingresso in ferro zincato su colonna, presentata il 18.09.2001 con n. 5952 di prot. Il titolo è riferito solamente alla corte del fabbricato e in parte sulla part. lie n. 33 e n. 322 del fig. 8. L'intervento non risulta essere stato più eseguito. Secondo il P.R.G. - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera consiglio comunale n. 33 del 23.04.2009, l'immobile ricade in zona agricola (E) art. 30 NTA. fig. 8. Il titolo è riferito solamente all'area su cui insiste il fabbricato (p.313) oltre alle part. lie n. 33 e n. 322 del fig. 8.

**Precisazioni:** l'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione. Il piano terra risulta allo stato grezzo. Il terreno è parzialmente coltivabile, in quanto per la maggior parte coperto da folta vegetazione. Il terreno ricade in zona agricola. L'immobile risulta libero. L'unità immobiliare si colloca al gruppo «G» della classificazione energetica degli edifici secondo la normativa vigente.

Risultano le seguenti difformità: - Si ritiene non sia regolare: a) l'intervento che è stato eseguito a chiusura della tettoia posta tra l'edificio e il muro di contenimento del terreno, posta a nord-ovest del fabbricato; b) la realizzazione di piccola tettoia in lamiera su struttura appoggiata a terra posta sul lato nord del fabbricato; c) gli interventi eseguiti al piano terra del sub. 2 con i quali è stata realizzata nuova disposizione interna, sono stati demoliti dei muri di spina portanti interni sostituiti con travi in c.a. e nuova predisposizione impiantistica; d) sono state chiuse delle finestrate (normativa di riferimento: D. PR. 380/01 e SS. MM. II. + L. Urbanistica 1150/42 + Legge 765/67). Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica di sanatoria (art. 36/37 del DPR 380/01) per alcuni abusi e cioè quelli identificati con le lettere c) e d), mentre demolizione per gli abusi identificati con le lettere a) e b). Costi di regolarizzazione stimati: Sanatoria edilizia € 516,00, oneri per demolizione e smaltimento rifiuti € 2.500,00, oneri tecnici per prat. ed. di sanatoria € 800,00. Si precisa che si è ritenuto il fabbricato per buona parte regolare pur non essendo presente documentazione tecnica che ne dia prova, per i seguenti motivi: 1) tutti gli storici proprietari venditori del fabbricato hanno dichiarato espressamente negli atti pubblici che il fabbricato è stato iniziato in data anteriore al 1967 e successivamente non sono state eseguite opere comportanti licenze etc.; 2) l'ampliamento del volume principale (lato a nord-est) risulta essere costruito con materiali (muratura piena e/o blocchetti UNI) tipici degli anni '60; 3) i solai pur essendo in latero-cemento non possono dare certezza che non siano stati realizzati dopo il 01.09.1967; d) dagli aerofotogrammetrici del periodo individuati (anni 70/80) non si hanno informazioni chiare e certe in quanto le presunti alature presenti in aderenza poteva coprire parti di fabbricati pur esistenti; - nuova distribuzione dei locali interni e nuovo classamento. Le difformità sono regolarizzabili mediante variazione catastale con costi di regolarizzazione per oneri tecnici e diritti di pratica di variazione catastale stimati in € 1.000,00

### PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO € 132.000,00

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del LOTTO UNICO sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Enrico Giustozzi del 5 agosto 2011 e dell'Arch. Guido Graziani del 31.07.2014 che si richiama espressamente, e può essere consultata sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://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 € 132.000,00, oltre l'iva ed imposta di registro;
- È legittimo e presente offerta di acquisto o partecipare alla vendita senza incanto qualunque interessato qualunque sia la sua condizione, per l'ufficio del giudice 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 l'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 nelle giurisdizioni il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato (art. 583 c.p.c.);
- L'offerta di acquisto, in bollo, reperibile 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, entro le ore 12 del giorno precedente e quello fissato per la vendita presso la sede dell'ES. IM. Società Cooperativa in Montecosaro, Via Dossoni, 9 (tel. 0733.1992200). All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre le indicazioni di cui all'art. 571, quarto comma, 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 corso di vita. 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 dal genitore previa autorizzazione del giudice tutelare; l'offerente dovrà altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. att. p.c., eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuati tutti i comunicazioni; in mancanza, questa ultima verranno effettuate presso la cancelleria;

- il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto e dell'identificativo del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine dovrà essere massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione; in caso di indicazione di termine maggiore, o in caso di mancata indicazione, esso sarà di 60 giorni dall'aggiudicazione;
- l'indicazione di volersi avvalere di tutti i privilegi e degli altri modi di possesso dei requisiti;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'offerta dovrà essere allegata, a pena di inefficacia della stessa, un assegno circolare non trasferibile intestato a «Giorgio Gentili» per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- l'offerta è tenuta a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato;
- in caso di offerta unica superiore al 1/5 del prezzo base, questa è senz'altro accolta, con inferiorità a tale valore resterà piena facoltà del Dottore Commercialista delegato, con i suoi creditori a norma dell'art. 572 c.p.c., decidere se dar luogo alla vendita;
- in caso di più offerte valide, il giudice invierà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta con offerta minima al rialzo pari ad € 3.000,00 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 giudice può decretare la vendita a favore dell'offerta offerta superiore ad ogni altra offerta. Non è prevista la possibilità di presentare offerta dopo la conclusione della gara. La cauzione sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non divengono aggiudicatari;
- in caso di aggiudicazione, l'offerente, entro e non oltre 60 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero nel minor termine indicato in offerta, è tenuto al versamento dell'intero prezzo di netto della cauzione già prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a «Giorgio Gentili». Nello stesso termine dovrà essere effettuato, con la stessa modalità, il deposito di un fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, con l'avvertimento che la commessa 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.

### MODALITÀ DELLA VENDITA ALL'INCANTO

Il sottoscritto delegato, in caso di esito negativo della vendita senza incanto, procederà alla vendita con incanto da tenersi presso il Tribunale di Macerata, nel giorno 12 Giugno 2019 alle ore 10 e alle medesime condizioni di cui sopra, salvo quanto segue:

- Gli immobili di cui al LOTTO UNICO vengono posti in vendita al prezzo base pari ad € 132.000,00, oltre l'iva ed imposta di registro con offerta minima in rialzo di € 3.000,00;
- È legittimo e presente domanda di partecipazione e partecipare alla vendita con incanto qualunque interessato qualunque sia la sua condizione, per l'ufficio del giudice che ha partecipato al pignoramento e per i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 del codice civile. La domanda di partecipazione possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ex art. 579 c.p.c., secondo comma, nei cui casi alla domanda 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 deve dichiarare nelle giurisdizioni il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato (art. 583 c.p.c.);
- la domanda di partecipazione in bollo, reperibile anche sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it), dovranno essere depositate tra le ore 9 e le ore 12 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto presso l'ufficio del Dott. Giorgio Gentili in Urbisaglia (MC), Centro Abitato Maestà n. 88 (cell. 328.1149272);
- la domanda di partecipazione dovrà essere allegata, a pena di inefficacia della stessa, un assegno circolare non trasferibile intestato a «Giorgio Gentili» di importo pari all'1% del prezzo base e al 3% del prezzo base;
- se l'offerente non diventerà aggiudicatario, la cauzione, ai sensi dell'art. 580 c.p.c., co. 2, verrà immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore legale o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, senza documentarlo e giustificare motivo. In tal caso la cauzione è restituita solo nella misura del 50% delintero e la restante parte, pari a 1/10, verrà ritenuta come contributo a tutti gli effetti dell'asta;
- avvenuto l'incanto per mezzo offerto, nel termine perentorio di 10 giorni, offerta di acquisto in aumento di 1/5 del prezzo raggiunto nell'incanto in conformità di quanto disposto dall'art. 584 c.p.c., co. 1, pertanto, unicamente alla domanda redatta ai sensi dell'art. 584 c.p.c., dovrà essere depositato presso lo studio del Dott. Giorgio Gentili sito in Urbisaglia (MC), Centro Abitato Maestà n. 88 (cell. 328.1149272), un assegno circolare non trasferibile intestato a «Giorgio Gentili» di importo pari al doppio della cauzione versata ai sensi dell'art. 580 c.p.c.; l'offerta in aumento di cui all'art. 584 c.p.c., dovranno essere presentate presso lo studio del Dott. Giorgio Gentili sito in Urbisaglia (MC), Centro Abitato Maestà n. 88 (cell. 328.1149272), nei 10 giorni successivi all'asta dalle ore 10,00 alle ore 12,00.
- in caso di presentazione di offerta, verrà indetta un'ulteriore gara, della quale verrà dato pubblico avviso ai sensi dell'art. 570 c.p.c. e comunicazione all'aggiudicatario. Alla gara potranno partecipare, oltre agli offerenti in aumento e l'aggiudicatario anche gli offerenti al precedente incanto che entro le ore 12,00 del giorno precedente quello fissato per la gara, avranno integrato la cauzione nella misura del doppio della cauzione versata al precedente incanto;
- l'aggiudicatario, entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva, dovrà versare il prezzo di aggiudicazione e il netto della cauzione già prestata presso lo studio del Dott. Giorgio Gentili sito in Urbisaglia (MC), Centro Abitato Maestà n. 88 (cell. 328.1149272), mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a «Giorgio Gentili». Nello stesso termine dovrà essere effettuato, con la stessa modalità, il deposito di un fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, con l'avvertimento che la commessa 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.
- l'aggiudicatario deve, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., dichiarare la propria residenza e eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuati tutti i comunicazioni; in mancanza questa ultima verranno effettuate presso la cancelleria.

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Sia per la vendita senza incanto che per la vendita con incanto, come sopra illustrate, vengono indicate le seguenti condizioni comuni di vendita:

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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 vantaggi 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 finalità assicurativa l'offerta di acquisto di qualsiasi immobile di cui alla legge 28/02/1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in contante entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziarie.
- 7) Tutte le attività previste dalla legge ex art. 571, 576 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede dell'ES. IM. Società Cooperativa o dove indicato dal Dottore Commercialista delegato, ad eccezione dell'asta che si terrà in Tribunale.
- 8) Per tutta quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### In caso di fondiario:

ai sensi dell'art. 41 co. 5 del D.Lgs. n. 385/93, ove ne esistano presupposti, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento 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 intende avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, 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 crediti, 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; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato l'intero prezzo di aggiudicazione eccedente l'importo del prezzo di aggiudicazione cui credito fondiario. Si rimanda nella parte per gli aggiudicatari di immobili che lo richiedessero, è possibile usufruire delle concessioni di mutui (poterono a fine concorso) del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

### PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale della Vendita Pubblica, sito del Ministero della Giustizia, nonché affisso pubblicamente con mastelli a Macerata e Mogliano (MC), e per tutto per una sola volta su un quotidiano locale e maggiore diffusione: Il Resto del Carlino, e sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it) (unicamente all'ordinanza di delega del G.E. e alla perizia del C.T.U.) e che il compimento di tali forme di pubblicità è il giorno della gara non intercorrendo un tempo di 45 giorni. Gli immobili di cui al Lotto Unico potranno essere visitati previo accordo con il Custode Giudiziario Dott.ssa Michela Tartarrelli, tel. 0733-224252

Urbisaglia, 4 marzo 2019 Unione Tipografica

**DICHIARAZIONE DI AVVENUTA AFFISSIONE MA**

Si Certifica che N. 4 copie del presente manifesto sono state affisse in questo Comune per giorni 10 dal 26/04/19 al 05/05/19

Mogliano li 11

Protocollo in Arrivo  
n. 0003805 del 24-04-2019  
Categoria 1  
Classe 4  
Sottoclasse 4

COMUNE DI MOGLIANO

Dott. Giorgio Gentili

ALL'ESECUZIONE N. 111/10

Imbro e Firma