

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
DELEGATA AL DOTTORE COMMERCIALISTA ROBERTO NARDI

Il sottoscritto Dott. Nardi Roberto con studio in Mogliano (MC), alla Via Cairoli, 3, anche nella qualità di socio dell'ES.IM SOCIETA' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari (Tel. 0733/1997382)

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 11/06/2014 e in data 02/02/2018 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **79/13 R.G.E.I.** (promosso da FONDIARIA SAI ASSICURAZIONI 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 **12 giugno 2024, alle ore 09:35**, presso l'unità locale della ES. IM. Soc. Coop. in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, si svolgerà il **sesto esperimento di vendita senza incanto** dei beni sotto descritti al prezzo base d'asta di seguito indicato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà pari 1/1 di appartamento al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sito in **Macerata Via Borgo Santa Croce 52** distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- **Foglio 55 particella 243 sub. 13, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 557,77 Euro;**

L'appartamento risulta composto da un pranzo-soggiorno, un ripostiglio, due bagni, due camere da letto e tre balconi di pertinenza della superficie complessiva di 145,00 mq.

Situazione urbanistica: Previo accertamento effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Macerata è emerso che la pratica edilizia relativa al bene sopra descritto e localizzato in Borgo Santa Croce n.52, è andata distrutta nell'incendio che ha colpito l'archivio dello sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Macerata.

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Determina del Dirigente dei servizi tecnici N. 77/8 DEL 05/02/2013, l'immobile ricade in zona Art.18 ZONE DI COMPLETAMENTO - Sottozona 2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Jf - Indice di Densità Fondiaria: 2,5 mc/mq H - Altezza Massima: 9 ml.

Precisazioni: Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato.

L'immobile ricade nella classe F della certificazione energetica secondo la normativa vigente.

Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni (principalmente ampliamento della camera singola a discapito della camera doppia). Necessità di adeguare la planimetria del sub all'attuale situazione rilevata. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione planimetrica mediante DOCFA con costi di regolarizzazione stimati al tempo della perizia in 500,00 Euro

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: €. 118.656,00 (centodiciottomilaseicentocinquantasei/00)

Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base come sopra determinato, quindi l'offerta minima valida è pari ad € 88.992,00 (ottantottomilanovecentonovantadue/00).

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà pari 1/1 di autorimessa al piano seminterrato di in un fabbricato di civile abitazione sito a **Macerata Via Borgo Santa Croce 52** distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- **Foglio 55 particella 243 sub. 16, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 252 mq, rendita 507,57 Euro**

In origine, così come rappresentato nella planimetria catastale, l'autorimessa, era costituita da un unico vano mentre ora risulta divisa in tre vani separati, così distinti: un "garage" di modeste dimensioni, un'autorimessa di considerevoli dimensioni ed un piccolo locale adibito ad "ufficio" ottenuto realizzando un solaio intermedio nel locale garage.

Situazione urbanistica: Previo accertamento effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Macerata è emerso che la pratica edilizia relativa al bene sopra descritto e localizzato in Borgo Santa Croce n.52, è andata distrutta nell'incendio che ha colpito l'archivio dello sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Macerata.

Precisazioni: Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato.

Conformità edilizia:

Non è possibile valutare l'esistenza o meno di difformità in quanto non è stato possibile recuperare la pratica edilizia relativa all'immobile. Considerando che il vano attualmente destinato ad "ufficio" non risulta presente

nella planimetria catastale si può presumere che lo stesso non sia stato presente nel progetto architettonico autorizzato. Ciò determinerebbe una non conformità edilizia a causa di aumento di superficie che comporterebbe un conseguente versamento di oneri. Inoltre la realizzazione del solaio di piano che divide il "garage" dell'"ufficio", ove non presente nel progetto approvato, costituirebbe anche una variazione strutturale che dovrebbe essere oggetto di un deposito al Genio Civile.

Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni con aumento dei vani. Necessità di adeguare la planimetria del sub alla situazione attuale.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione planimetrica mediante DOCTA con costi di regolarizzazione stimati al tempo della perizia in 500,00 Euro.

Conformità urbanistica

Non è possibile valutare l'esistenza di difformità in quanto risulta impossibile recuperare la pratica edilizia relativa all'immobile. Considerando che l'ufficio non risulta presente nella planimetria catastale si può presumere che lo stesso non sia stato presente nel progetto architettonico autorizzato. Ciò determinerebbe uno stato urbanistico non conforme con aumento di superficie e conseguente versamento di oneri.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: €. 60.179,00 (sessantamilacentosessantanove/00)

Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base come sopra determinato, quindi l'offerta minima valida è pari ad € 45.134,25 (quarantacinquemilacentotrentaquattro/25).

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del lotto unico sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Ing. Marco Appolloni del 29/04/2014 che si richiama espressamente e che potrà essere consultata sul sito internet www.tribunalemacerata.com

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili di cui al lotto unico vengono posti in vendita ad un prezzo base di

- **€ 118.656,00 (centodiciottomilaseicentocinquantasei/00) per il lotto uno;**
- **€ 60.179,00 (sessantamilacentosessantanove/00) per il lotto due.**

- E' legittimato a presentare offerte di acquisto e a partecipare alla vendita senza incanto ogni 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, 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 12:00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita presso lo studio del Dott. Commercialista Nardi Roberto con studio in Mogliano (MC), alla Via Cairoli, 3 (tel. 0733.556720). 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 ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, 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 ed 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 novanta (90) giorni dall'aggiudicazione; in caso di indicazione di termine maggiore, o in caso di mancanza di indicazione, esso sarà di novanta giorni dall'aggiudicazione.

- L'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti.

L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, 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 "Nardi Roberto" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato a "Nardi Roberto" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese (non saranno accettati vaglia postali o assegni postali vidimati emessi da Poste Italiane S.p.a.);

- 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'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Dott. Commercialista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità 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 ad una gara sulla base dell'offerta più alta con offerte minime al rialzo pari ad

- € 3.000,00 (tremila/00) per il Lotto 1;
- € 2.000,00 (duemila/00) per il Lotto 2.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente. Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 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'avviso 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 "Nardi Roberto". 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, salvo il caso in cui il deposito così costituito possa risultare insufficiente ed il delegato indichi la necessità di effettuare una integrazione in misura superiore, 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 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 di cui agli artt. 569 c.p.c. e seguenti, saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede della ES.IM. Società Cooperativa o dove indicato dal Dott. Commercialista delegato.
- 8) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

In caso di fondiario:

ai sensi dell'art. 41 comma 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 pignorato costituisce garanzia purché entro 15 giorni dalla data dell'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, comma 4, 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 "Nardi Roberto"; 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 fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche – sito del Ministero della Giustizia, nonché affisso pubblicamente con manifesti a Macerata, 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 (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 di cui ai lotti 1,2 potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario il Dott. Maurizio Ciccarelli Via Velluti 100 Macerata, Tel. 0733.288248 e-mail info@studiociccarellimaurizio.it

Mogliano, lì 19/04/2024

Dott. Nardi Roberto

