

TRIBUNALE DI MACERATA

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA

La sottoscritta Avv. Sandra Menichelli, con studio in Civitanova Marche Corso Umberto I n. 166 (mail: avv.sandramenichelli@gmail.com; tel. 328-5722930), delegata dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 257/2012 con ordinanza del 27/2/2015 modificata con ordinanza del 18/7/2017, con la quale il medesimo Giudice ha disposto la vendita dei beni sottodescritti;

-visti gli artt. 569, 571, 576 e 591 bis c.p.c.

AVVISA

- che è fissata per **il giorno 11/12/2024 alle ore 12** l'udienza di verifica delle offerte di acquisto sui beni pignorati e sotto elencati presso il suo studio in Civitanova Marche Corso Umberto I n. 166. Entro le ore 12,00 del giorno antecedente, e cioè entro le ore 12,00 del giorno 10/12/2024 è fissato il termine per la proposizione delle offerte d'acquisto relative ai beni sottoindicati, con le modalità di seguito precisate. Detti beni, di seguito descritti, vengono posti in vendita al prezzo base di **€ 47.239,20 (euro quarantasettemiladuecentotrentanove/20)**;

- che per partecipare alla vendita è necessario presentare, nel termine sopra indicato, presso lo studio della sottoscritta delegata alle vendite, previo appuntamento, offerta di acquisto in busta chiusa e sigillata, sulla quale la delegata apporrà i dati di riferimento (il numero della procedura esecutiva, il nome del G.Es., il nome del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte ed il lotto) come verranno indicati dall'offerente; l'offerta (in bollo) dovrà contenere: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile (in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), fotocopia di un documento di identità valido e, in caso di società o impresa commerciale, visura camerale, nonché i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, la procedura esecutiva ed il lotto, il prezzo offerto, il termine di pagamento del saldo del prezzo che non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione, o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni);

- che alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile intestato alla sottoscritta delegata (esclusi vaglia postali o assegni postali), di importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione nonché un assegno circolare non trasferibile (esclusi vaglia postali o assegni postali), sempre intestato alla sottoscritta delegata, con importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, per le spese;

- che le offerte sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c. e che saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;

- che in caso di presentazione di un'unica offerta di valore pari o superiore rispetto al prezzo base, essa verrà accolta, mentre qualora il prezzo offerto sia inferiore a tale valore in misura non superiore a un quarto, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà 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 c.p.c.;

- che in caso di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato; non sono accettate offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

- che in tal caso il rilancio minimo viene stabilito in euro 1.000,00 (euro mille/00);

- che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata) entro il termine di giorni 90 dall'udienza di aggiudicazione provvisoria; l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere

depositato presso lo studio della sottoscritta professionista delegata mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla sottoscritta. Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che la sottoscritta delegata si riserva di indicare, e con precisazione ulteriore che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Sig. G.E., con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo;

- che in caso di mancato saldo nel termine, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata verrà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene, nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza fra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato;

- che ai sensi dell'art. 41 del Decr. Leg.ivo 1 settembre 1993 n. 385, qualora tra i creditori compaia un Istituto di credito fondiario, l'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento, purchè entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario l'importo delle rate scadute, degli accessori e delle spese e ne dia comunicazione e prova alla sottoscritta; altrimenti potrà comunque saldare direttamente al creditore fondiario, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, una quota pari all'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito dell'istituto per capitale, spese ed accessori, dandone anche in questo caso comunicazione e prova alla sottoscritta, e comunque versando il rimanente 15% alla sottoscritta professionista, e comunque versando alla sottoscritta professionista l'eccedenza fra il saldo del prezzo di aggiudicazione ed il credito fondiario azionato;

- che agli aggiudicatari di immobili potranno essere concessi mutui ipotecari fino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI;

- che ogni attività connessa con il presente avviso verrà compiuta presso lo studio della sottoscritta professionista;

- che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come meglio descritti nella C.T.U., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; e che ogni spesa per la liberazione da ipoteche e trascrizioni sarà a carico dell'aggiudicatario;

- che il presente avviso verrà pubblicato mediante pubblicazione nel Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, affissione di manifesti murali, pubblicazione sul sito internet www.tribunalemacerata.com e altri siti autorizzati e in Newspaper Aste;

- che tra il compimento delle formalità pubblicitarie sopra indicate e la data della deliberazione sulle offerte di vendita non trascorreranno meno di 45 giorni;

- che maggiori informazioni potranno essere reperite presso lo studio della sottoscritta professionista e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata.

BENI SOTTOPOSTI A VENDITA

LOTTO UNICO: Piena proprietà (suddivisa tra due nudi proprietari ciascuno per la quota di ½ e una usufruttuaria per l'intero) di un'abitazione sita in Tolentino Piazza Valtieri n. 2, ai piani terra e primo collegati con una scala interna, della superficie commerciale di mq 135,07, in cui il piano terra si presenta in parte allo stato grezzo, mentre è stato completato e reso abitabile soltanto il piano primo. L'immobile risulta distinto al N.C.E.U. di detto Comune al f. 53 part.lla 163, cat. C/3, classe 1, Rendita € 239,84.

Si precisa che relativamente al lotto posto in vendita sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: difformità nell'altezza dei piani terra e primo per uso residenziale dell'immobile in quanto inferiori a ml. 2,70 nei vani destinati alla residenza. Tale incoerenza è dovuta al mancato rispetto delle quote di progetto come autorizzato nella ristrutturazione dell'immobile. Le difformità sono regolarizzabili mediante: abbassamento del piano terra di cm. 15 mediante la demolizione delle opere esistenti e loro rifacimento. Spostamento del solaio di sottotetto di cm. 10 mediante la

rimozione di quello esistente e suo rifacimento. In difetto di tali lavori l'immobile non risulterà idoneo ad essere utilizzato ad uso residenziale con continua permanenza di persone. Costi di regolarizzazione: demolizione pavimentazioni, abbassamento del piano e rifacimento pavimentazioni relativamente ai locali ad uso principale pari a mq. 66,00: € 20.000,00. Demolizione del solaio sottotetto e suo rifacimento con traslazione in quota di cm. 10, per una superficie di mq. 37,00: € 8.000,00.

Si precisa che relativamente al lotto posto in vendita sono state rilevate le seguenti difformità catastali: mancato aggiornamento della situazione catastale attuale. Le difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento con presentazione di variazione catastale con cambio di destinazione d'uso a residenziale. Costi di regolarizzazione: variazione catastale € 950,00.

Altre difformità: sono state rilevate difformità nell'intestazione ipotecaria e catastale. Le difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento per riunione usufrutto con accrescimento a favore dell'usufruttuaria e aggiornamento per successione legittima in morte di un nudo proprietario. Costi di regolarizzazione: € 2.000,00 (si precisa che l'aggiornamento per successione legittima in morte di un nudo proprietario non può essere eseguita dall'aggiudicatario, ma soltanto eventualmente dagli eredi del *de cuius*).

Si fa presente che a seguito degli eventi sismici del 2016 è stata emessa diffida, per ragioni di sicurezza, da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Macerata, dall'utilizzare un terrazzo posto al piano primo lato nord dell'appartamento, confinante con un fabbricato dichiarato inagibile per pericolo di crolli.

L'immobile risulta occupato.

La proprietà ed i conseguenti oneri sono a favore e 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.

In caso di difformità costruttiva, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28/2/1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

SITUAZIONE URBANISTICA: l'immobile ricade in zona Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Interventi ammissibili di ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetrie.

Classificazione energetica: G.

PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio è ubicato nel centro storico del Comune di Tolentino e soggetto alla normativa del piano particolareggiato delle aree storiche adottato con D.C.C. n. 38 del 29/7/2011 ed approvato con D.C.C. n. 64 del 22/12/2011.

L'immobile nel tempo dal 1977 al 2001 è stato oggetto di una serie di concessioni edilizie rivolte alla ristrutturazione dello stesso dalla sua originaria e fatiscente situazione. La concessione principale a cui fare riferimento è la 152/C/1990 successivamente soggetta a 2 richieste di rinnovo per decorrenza dei termini, l'ultima rilasciata li 7/9/2001, i lavori dopo tale rilascio dovevano essere completati e l'immobile reso agibile alla data del 7/9/2005.

-Autorizzazione edilizia n. prot. 5202/77 per lavori di apertura porta sulla facciata del fabbricato, presentata il 27/4/1977 con il n. 5202 di protocollo; diniego della Commissione Edilizia;

-concessione edilizia n. 024/C/85 per lavori di rifacimento solai e copertura presentata il 18/2/1985 con il n. 3374 di protocollo, rilasciata il 5/3/1985 con il n. 3374 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Veniva autorizzata la manutenzione straordinaria dei solai e della copertura su edificio non residenziale;

-autorizzazione a sanatoria variante alla concessione edilizia 024/C/85 n. 6901/85 per lavori di rifacimento solaio e tetto, presentata il 12/4/1985 con il n. 6901 di protocollo, rilasciata il 2/5/1985 con il n. 6901/85 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata;

-concessione edilizia n. 152/C/1990 per lavori di ristrutturazione edilizia come da osservazione n. 3 di cui alla delibera di C.C. n. 195 del 27/6/1989, presentata il 7/6/1990 con il n. 9440 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Dall'esame della pratica la concessione edilizia viene rilasciata per destinazione residenziale pur non rinvenendo destinazioni sui grafici allegati. Prescrizione nel rilascio che non venga realizzata la copertura a terrazzo piano di porzione del piano primo;

-concessione edilizia n. 92/C/1991 per lavori di ricostruzione porzione di muratura esterna oggetto di crollo in variante alla concessione edilizia 152/C/90, presentata il 7/3/1991 con il n. 4182 di protocollo, rilasciata il 9/5/1991 con il n. 4182 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata;

-rinnovo concessione edilizia n. 152/C/90 n. 189/C/1994 per lavori di ristrutturazione edilizia, presentata il 30/6/1994 con il n. 15101 di protocollo, rilasciata li 1/9/1994 con il n. 15101 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Il rinnovo ha prorogato il termine per il completamento lavori all'1/9/1997;

-rinnovo n. 2 concessione edilizia 152/C/90 n. 152/C/2001, per lavori di ristrutturazione edificio residenziale, presentata il 14/5/2001 con il n. 10994 di protocollo, rilasciata il 7/9/2001 con il n. 10994 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Con tale rinnovo si prescriveva l'inizio dei lavori entro 1 anno dal ritiro ed il completamento entro 3 anni dall'inizio medesimo, entro tale data l'opera doveva essere agibile, da quanto sopra la data ultima per il completamento dei lavori veniva a cadere al 7/9/2005.

Si invitano comunque eventuali soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo sul posto al fine di accertare esattamente la consistenza del lotto e le sue caratteristiche. Si rinvia alla consultazione della C.T.U. in atti e pubblicata unitamente al presente avviso.

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- ipoteca volontaria iscritta li 29/7/2005 all'art.2792 reg. part. per € 200.000,00;
- ipoteca giudiziale iscritta li 1/7/2011 all'art. 1851 reg. part. per € 75.000,00;
- ipoteca giudiziale iscritta il 13/10/2011 all'art. 2710 reg. part. per € 10.000;
- pignoramento immobiliare trascritto li 4/10/2012 all'art. 8968 reg. part.;
- certificato di denunciata successione trascritto li 6/7/2020 all'art. 5035 reg. part.;

Custode: avv. Gianni Padula con studio in Macerata via Ugo Foscolo 3/O – tel. 0733- 283709- mail: gianni.padula@lawnet.it.

Civitanova Marche, li 8/7/2024

La professionista delegata
Avv. Sandra Menichelli