

TRIBUNALE DI MACERATA

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA

La sottoscritta Avv. Sandra Menichelli, con studio in Civitanova Marche Corso Umberto I n. 166 (tel. 328-5722930; email: avv.sandramenichelli@gmail.com), delegata dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 32/2010 cui è riunita la procedura esecutiva n. 138/2021, con ordinanza del 18/6/2013, modificata con ordinanza del 2/5/2017, e con successiva ordinanza del 17/3/2022, con le quali il medesimo Giudice ha disposto la vendita dei beni sottodescritti;

-visti gli artt. 569, 571, 576 e 591 bis c.p.c. e la L. 132/15 e successive modifiche

AVVISA

- che il giorno **29/01/2025 alle ore 11,00** è fissata 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 28/01/2025 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 € **244.163,00** (duecentoquarantaquattromilacentosessantatre/00);

- che per partecipare alla vendita è necessario presentare presso lo studio della sottoscritta delegata, previo appuntamento, una offerta di acquisto in busta chiusa e sigillata, sulla quale la sottoscritta 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 provvisoria (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 (no vaglia o assegno postale) intestato alla sottoscritta delegata con l'indicazione del numero della procedura esecutiva, di importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione nonché un assegno circolare non trasferibile (no vaglia o assegno postale), sempre intestato alla sottoscritta delegata con indicazione del numero della procedura, 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 5.000,00 (euro cinquemila/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.vo 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 descritti nella C.T.U., e che ogni spesa per la cancellazione delle ipoteche e delle trascrizioni sarà a carico dell'aggiudicatario;

- che il presente avviso verrà pubblicato nel Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, verrà reso pubblico mediante affissione di manifesti murali, pubblicazione nel sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it e in altri siti autorizzati e in Newspaper Aste;

- che tra il compimento delle formalità pubblicitarie sopra indicate e la data dell'incanto 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: diritti di piena proprietà (in regime di comunione legale dei beni) su porzioni immobiliari facenti parte di un complesso edilizio urbano residenziale - "Corpo A"- sito nel Comune di Civitanova Marche via Sicilia n. 63, consistenti in:

- una unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano primo, con superficie lorda complessiva di mq. 95,00 con abbinato il piano secondo (sottotetto) utilizzato come accessorio dell'abitazione principale e non come soffitta, con superficie di mq. 95,00, il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Civitanova Marche al foglio 7 part.Illa 1155 sub 8, sezione urbana 001, scheda variazione del 9/11/2015, zona censuaria 1, cat. A/3, cl. 3, vani 7, Rendita € 614,58 – piani 1-2. Sono compresi beni comuni non censibili: ingresso P.T. e vano scala (p.Illa 1155 sub 3);

- una unità immobiliare adibita a garage, al piano primo sottostrada, con superficie lorda di mq. 26,00, distinta al N.C.E.U. del Comune di Civitanova Marche al foglio 7 part.Illa 1155 sub 11, sezione urbana 001, scheda variazione del 9/11/2015, zona censuaria 1, cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 23,

Rendita € 54,64. Sono compresi beni comuni non censibili: accesso carrabile (part.lla 1155 sub 1) - spazio di transito (part.lla 1155 sub 2) - vano scala (part.lla 1155 sub 3).

Manca l'attestato di prestazione energetica (APE) in quanto la proprietà non è in possesso del libretto di impianto della caldaia installata.

Si precisa che l'immobile è occupato dal debitore giusta autorizzazione del G.E. del 17/10/2018.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

-pratica edilizia n. 126/90, concessione edilizia per lavori di costruzione nuovo complesso edilizio composto di due corpi di fabbrica "Corpo A" e "Corpo B", rilasciata il 30/8/1990 con il n. 20671 di protocollo, agibilità del 2/5/1996 con il n. 6693 di protocollo;

-variante concessione edilizia n. 20671 del 30/8/1990, pratica edilizia n. 126/90, rilasciata il 2/12/1991 con il n. 2379 di protocollo, agibilità del 2/5/1996 con il n. 6693 di protocollo;

-pratica edilizia n. 126/90 per lavori di completamento lavori edificio "Corpo A", rilasciata il 10/4/1995 con il n. 23796 di protocollo, agibilità del 2/5/1996 con il n. 6693 di protocollo;

-pratica edilizia n. 126/90, concessione edilizia in sanatoria (art. 13 L. 28/2/85 n. 47) per lavori ndi edificio "Corpo A", rilasciata il 3/10/1995 con il n. 670/4857 di protocollo, agibilità del 2/5/1996 con il n. prot. 6693;

-pratica edilizia n. 126/90 concessione edilizia per lavori di variante di edificio "Corpo A" per modifiche interne dei vani ed esterne dei prospetti, rilasciata il 5/12/1995 con il n. 7317 di protocollo, agibilità del 2/5/1996 con il n. prot. 6693;

-pratica edilizia n. 126/90, concessione edilizia in sanatoria (art. 13 L. 28/2/85 n. 47) per lavori di opere realizzate in difformità alla concessione n. 20671 del 30/8/1990 e successiva variante, rilasciata il 3/3/1993 con il n. prot. n. 20579, agibilità del 2/5/1996 con il n. prot. 6693.

Secondo il PRG vigente l'immobile ricade in zone residenziali di completamento B2.12; subsistema R3: città in aggiunta. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. art. 4.2.1.6-quota pari almeno all'80% della SUL; art. 4.3.2.1 – B2: interventi ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione con n. piani 3, Rc 0,40, Ef 0,60.

ELENCO FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

1) costituzione di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Civitanova Marche trascritta li 25/1/1991 all'art. 1465 reg. part. -formalità non cancellabile con il decreto di trasferimento;

2) costituzione di vincolo di destinazione a parcheggio con l'obbligo di non mutarne la destinazione e con quello di non alienare i garage separatamente dalle unità abitative a cui i medesimi sono legati da vincolo pertinenziale ai sensi della legge 122/1989 a favore del Comune di Civitanova Marche trascritta li 25/1/1991 all'art. 1466 reg. part. - formalità non cancellabile con il decreto di trasferimento;

3) costituzione di servitù di passaggio pedonale trascritta il 29/12/1993 all'art. 8560 reg. part.-formalità non cancellabile con il decreto di trasferimento;

4) ipoteca volontaria iscritta in data 4/5/2004 all'art. 1861 reg. part. e 7016 reg. gen. per € 150.000,00;

5) ipoteca volontaria iscritta in data 5/6/2008 all'art. 2235 reg. part. e 9275 reg. gen. per € 80.000,00;

6) ipoteca giudiziale iscritta in data 26/10/2009 all'art. 3692 reg. part. e 16551 reg. gen. per € 25.000,00;

7) ipoteca giudiziale iscritta li 13/11/2009 all'art. 3946 reg. part. e 17603 reg. gen. per € 34.000,00;

8) ipoteca giudiziale iscritta li 13/11/2009 all'art. 3947 reg. part. e 17604 reg. gen. per € 1.000,00;

9) atto di pignoramento immobiliare trascritto li 23/2/2010 all'art. 1628 reg. part. e all'art. 2738 reg. gen.;

10) ipoteca giudiziale iscritta li 27/4/2010 all'art. 1402 reg. part. e 6325 reg. gen. per € 30.000,00;

11) atto di pignoramento immobiliare trascritto li 4/2/2011 all'art. 1028 reg. part. e 1679 reg. gen.;

12) atto di pignoramento immobiliare trascritto li 14/1/2014 all'art. 245 reg. part. e 317 reg. gen.;

13) atto di pignoramento immobiliare trascritto li 7/9/2021 all'art. 10328 reg. part. e all'art. 13191 reg. gen..

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.

Custode: dott.ssa Frine Fratini – tel: 0733-232452; mail: fratini@tartuferi.it.

Civitanova Marche, li 21/10/2024

La professionista delegata
Avv. Sandra Menichelli