

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
DELEGATA ALLA DOTT.SSA MANUELA DIGNANI RAGIONIERE COMMERCIALISTA

La sottoscritta Rag. Comm. MANUELA DIGNANI con studio in Macerata in Via Trento 39/D, 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 19/04/2013 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo **RGEI n. 07/10 TRIBUNALE DI MACERATA** (promosso da CENTROBANCA SPA) e la successiva ordinanza del 08/02/2022 con cui sono state delegate al sottoscritto Rag. Commercialista le relative operazioni, visti gli articoli 569, 576 e 591 bis c.pc. e la legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche,

COMUNICA

Che il giorno **10 dicembre 2024** alle **ore 10:15** presso l'unità locale della ES. IM. Soc. Coop. in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, si svolgerà il **settimo** esperimento di **vendita senza incanto** dei beni sotto descritti al prezzo base di seguito indicato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari ubicate in parte nel comune di Penna San Giovanni (Contrada Aucca) sul versante sx del torrente Salino e in parte sul versante dx dello stesso torrente in Penna San Giovanni (Contrada Salino di Contro) ed in comune Sant'Angelo in Pontano (Contrada Vallestanca) e precisamente:

-fondo rustico con fabbricato rurale ed annessi in Penna San Giovanni (MC) distinto al NCT di detto Comune al Foglio 3 con le particelle: 189 (ex 5)- 190 (ex 5)- 6 — 43 - 44 - 48 - 56 - 74 - 75 — 78 — 191 (ex 79)- 192 (ex 79)- 98 — 99 -108 -109 -110 -120 -122 -126 -130 -193 (ex 131)- 194 (ex 131)- 132-195 (ex 133)-196 (ex 133)-134- 139-142-145 -149 -150 -176 ed al Foglio 5 con le particelle: 1 — 2 - 319 (ex 3)- 320 (ex3)- 4 - 321 (ex 5)- 322 (ex 5)- 60 — 61 — 62 - 63 - 64 - 65 per una superficie complessiva Ha 38.37.35

-fondo rustico con fabbricato rurale ed annessi in Sant'Angelo in Pontano (MC) distinto al NCT di detto Comune al Foglio 21 con le particelle: 76 -154 — 262 — 149 ed al Foglio 22 con le particelle: 44 - 47 - 48 — 56 — 57 — 61 —74-79-81 —82—83—86—88—99—100-101 -102-104-207-208-242(ex 236) -243 (ex 236) per una superficie complessiva ha 21.99.50

Situazione urbanistica.

I terreni del lotto A ricadenti all'interno del Comune di Penna San Giovanni, come da certificato di destinazione urbanistica prot. 2818 del 23 giugno 2010 hanno destinazione urbanistica "Zona E" (agricola) I.F. 0,03 rjnc/mq. I terreni ricadenti all'interno del Comune di Sant'Angelo in Pontano, come da certificato di destinazione urbanistica prot. 3383 del 09 luglio 21010 hanno in parte destinazione urbanistica "Zona E" (agricola) F. 0,03 mc/mq ed in parte destinazione urbanistica "Zona a vincolo di in edificabilità". Circa il fabbricato rurale parzialmente crollato distinto al CT Foglio 5 Part. 4 dalle ricerche effettuate dal CTU presso i competenti uffici del Comune di Penna San Giovanni non risulta agli atti l'attivazione di alcun procedimento di tipo edilizio - urbanistico. Tuttavia in considerazione delle caratteristiche costruttive, tipologiche e funzionali dell'edificio in esame, si ritiene di poter ipotizzare che l'epoca di realizzazione risalga alla prima metà del '900 - fine '800 e comunque che sia antecedente alla data del 1 settembre 1967.

L'immobile non è iscritto al Catasto Fabbricati.

Per quanto riguarda il fabbricato rurale (completamente crollato) distinto al CT Foglio 22 Part. 48 dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Sant'Angelo in Pontano non risulta agli atti l'attivazione di alcun procedimento di tipo edilizio—urbanistico come da nota prot. 3442/10 del 15 luglio 2010. Inoltre tenuto conto che non vi sono segni evidenti della presenza del fabbricato risultante solamente dalla visura e dall'estratto di mappa, e che lo stesso non è riportato nel PRG comunale fra l'elenco degli edifici rurali censiti, non potendo dimostrare dagli atti la volumetria dello stesso è di fatto impossibile una sua ricostruzione e pertanto l'immobile in esame è stata valutata come terreno agricolo.

Precisazioni.

L'immobile risulta libero.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 151.372,00 (centocinquantunomilantrecentosettantadue/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per €. 113.529,00 (euro centotredicimilacinquecentoventinove/00), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO DUE

Diritto di piena proprietà su fondo rustico sito in Sant'Angelo in Pontano (MC), C.da Collechiarino, distinto al NCT di detto Comune al Foglio 25 con le particelle: 6- 13-28-29-30-31 -62 -66-80 -81 -116-128-129 -130 -132 -133 -134 -135 -136 -137 -143 -144 -145 -163 -171-172 ed al Foglio 26 con le particelle: 99 – 100 il tutto per una superficie complessiva ha 27.36.20.

Situazione urbanistica.

I terreni del lotto B (inclusi i fabbricati rurali) ricadenti all' interno del Comune di Sant'Angelo in Pontano, come da certificato di destinazione urbanistica prot. 3382 del 09 luglio 2010 hanno in parte destinazione urbanistica "Zona E" (agricola) |.F. 0,03 mc/mq ed in parte destinazione urbanistica "Zona a vincolo di inedificabilità".

Il fabbricato rurale distinto al CT Foglio 25 Part. 66 è stato ristrutturato con concessione edilizia n. 5 del 10 giugno 2003 usufruendo dei fondi di cui alla L. 61/98, e successive modifiche ed integrazioni. L'immobile non è iscritto al catasto Fabbricati.

Per quanto riguarda il fabbricato rurale distinto al Foglio 25 Part. 29 dalle ricerche effettuate dal CTU presso i competenti uffici del Comune di Sant'Angelo in Pontano non risulta agli atti l'attivazione di alcun procedimento di tipo edilizio—urbanistico come da nota prot. 3441/10 del 15 luglio 2010.

Per quanto riguarda il fabbricato rurale distinto al —T Foglio 25 Part. 31 dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Sant'Angelo in Pontano non risulta agli atti l'attivazione di alcun procedimento di tipo edilizio-urbanistico come da nota prot. 3441/10 del 15 luglio 2010. Inoltre poiché tale fabbricato non è riportato nell'estratto di mappa e dal sopralluogo effettuato non vi è traccia dello stesso, potrebbe trattarsi di una porzione di corte del fabbricato adiacente (part. 66) risultante a seguito di frazionamento. Pertanto la valutazione di tale particella è stata condotta come se fosse terreno agricolo.

Per quanto concerne il fabbricato rurale (parzialmente crollato) distinto al CT Foglio 25 Part. 132 dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Sant'Angelo in Pontano non risulta agli atti l'attivazione di alcun procedimento di tipo edilizio—urbanistico come da nota prot. 3441/10 del 15 luglio 2010. Tuttavia in considerazione delle caratteristiche costruttive, tipologiche e funzionali dell'edificio in esame, si ritiene di poter ipotizzare epoca di realizzazione risalga alla prima metà del '900 e comunque che sia antecedente alla data del 1 settembre 1967. L'immobile non è iscritto al Catasto Fabbricati.

In merito al fabbricato rurale parzialmente crollato distinto al CT Foglio 25 Part. 129 risulta il deposito di una pratica edilizia per lavori di restauro, risanamento Conservativo e miglioramento sismico (prot. n. 545 del 3 febbraio 2003) con richiesta di accesso ai fondi di cui alla L. 61/98. L'intervento non è stato finanziato e non è stata rilasciata concessione edilizia. In considerazione delle caratteristiche costruttive, tipologiche e funzionali dell'edificio in esame, si ritiene di poter ipotizzare che l'epoca di realizzazione risalga alla prima metà del '900 e comunque che sia antecedente alla data del 1 settembre 1967. L'immobile non è iscritto al Catasto Fabbricati.

Per quanto riguarda il fabbricato rurale distinto al C Foglio 25 Part. 136 dalle ricerche effettuate dal CTU presso i competenti uffici del Comune di Sant'Angelo in Pontano risulta il deposito di una pratica edilizia per lavori di restauro, risanamento conservativo e miglioramento sismico (prot. n. 546 del 3 febbraio 2003) con richiesta di accesso ai fondi di cui alla L. 61/98. L'intervento non è stato finanziato e non è stata rilasciata concessione edilizia. In considerazione delle caratteristiche costruttive, tipologiche e funzionali dell'edificio in esame, si ritiene di poter ipotizzare che l'epoca di realizzazione risalga alla prima metà del '900 e comunque che sia antecedente alla data del 1 settembre 1967. L'immobile non è iscritto al Catasto Fabbricati.

Conformità.

- Per quanto riguarda il fabbricato rurale distinto al Foglio 25 Part. 29 va evidenziato che non si tratta di un fabbricato rurale, bensì di un capannone in c.a. adibito a deposito in adiacenza una tettoia in acciai avente fra l'altro una superficie superiore a quella riportata nell'estratto di mappa. Stante la tipologia costruttiva e l'età di realizzazione dello stesso, sentito anche l'ufficio tecnico comunale, può concludersi che il fabbricato risulta edificato abusivamente. Dalle verifiche condotte presso in Comune di Sant'Angelo in Pontano l'edificio potrebbe essere sanato mediante una concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 13/90 solo da parte di un imprenditore agricolo. Le spese necessarie per tale sanatoria sono di seguito riassunte: Oneri urbanizz. primaria e secondaria: € 6,50/rinq x 586 mq = circa € 4.000,00; Spese tecniche per redazione pratica edilizia, verifiche strutturali, accatastamenti, ecc. (inclusa IVA e contributo integrativo) circa € 11.000,00.

Precisazioni.

L'immobile sito a sant'Angelo in Pontano al n.10 continua ad essere utilizzato dal debitore e quello sito al n.11 non è più abitato dal debitore e famiglia continua ad essere inutilizzato e lasciato all'abbandono. Tutti i terreni agricoli continuano ad essere oggetto dell'azienda agricola gestita dagli stessi.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 138.240,00 (centotrentottomiladuecentoquaranta/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 103.680,00 (euro centotremilaseicentottanta/00), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalla perizia tecnica redatta Ing. Matteo Giaccaglia del 30/09/2010 che si richiama espressamente, e potrà essere consultata sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili vengono posti in vendita al **prezzo base di:**

€ 151.372,00 (centocinquantunomilantrecentosettantadue/00) oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 1;

€ 138.240,00 (centotrentottomiladuecentoquaranta/00) oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 2.

- 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 della Dott.ssa Manuela Dignani sito in Macerata in Via Trento n. 39/D tel. 0733.237412. 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, una 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, 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 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 "Dignani Manuela" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato ad "Dignani Manuela" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese (non saranno accettati vaglia postali e 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'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Rag. 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 di:**

€ 4.000,00 (quattromila/00) per il lotto 1;

€ 4.000,00 (quattromila/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'ordinanza 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'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'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 "Manuela Dignani". 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 (0733.1997382) o dove indicato dal 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 "Manuela Dignani"; 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, Penna San Giovanni e Sant'Angelo in Pontano, e per sunto, per una sola volta su un quotidiano locale a maggiore diffusione (Corriere Adriatico) 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 potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario Dott.ssa Elsa Corpetti, con studio in Monte San Giusto, Via dell'Artigianato, email: e.corpetti@sincomas.it.

Macerata, li 09/10/2024

Il Delegato alla vendita
Dott.ssa. Manuela Dignani

