

**TRIBUNALE DI MACERATA
(EX CAMERINO)
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
DELEGATA AL DOTT. MANUELA DIGNANI RAG. COMMERCIALISTA
(artt. 569, 570, 576 e 591-bis c.p.c.)**

La sottoscritta Dott.ssa MANUELA DIGNANI con studio in Macerata, in Via Trento 39/D, Tel. 0733/237412

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzione in data 10 agosto 2011 e del 04 febbraio 2016 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **41/2007 R.G.E.I.** (promosso da UCM BANK SPA già CAPITALIA SERVICE J.V. SRL mandataria di BANCA DI ROMA SPA) e sono state delegate alla sottoscritta Rag. Commercialista le relative operazioni, e visti gli articoli 569, 570, 576 e 591-bis c.p.c. e la legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche,

AVVISA

Che il giorno **10 dicembre 2024 alle ore 10:25** presso l'unità locale della ESIM Soc. Coop. in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, si svolgerà il **settimo** esperimento di **vendita senza incanto** in cinque lotti dei seguenti beni ai prezzi base di seguito indicati

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà su porzioni di una palazzina di maggior consistenza sita nel **Comune di Esanatoglia (MC), alla Via Roma n. 25/F**, e precisamente su unità immobiliare ad uso ufficio al piano terra, della superficie utile di circa 127,00 mq. con annesso garage al piano seminterrato, della superficie utile di circa 13,70 mq.

Detti immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Esanatoglia con i seguenti dati:

- **Foglio 13 p.IIIa 541 sub 30, Cat. A/10, classe U, vani 4,5, R.C. € 569,39 (ufficio);**
- **Foglio 13 p.IIIa 541 sub 37, Cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq. R.C. 16,78 (garage).**

Situazione urbanistica: Il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari è stato edificato con Concessione Edilizia n. 9/91 del 16/03/1991, pratica edilizia n. 707/1991, - successiva variante rilasciata con autorizzazione edilizia n. 1/93 prot. 432 del 26/03/1993. Certificato di abitabilità per il garage rilasciato in data 16/12/1993; certificato di agibilità per l'ufficio rilasciato in data 03/08/1993 prot. 3695.

Precisazione: L'immobile, conforme alle norme edilizie, risulta attualmente occupato dall'esecutato.

PREZZO BASE RIBASSATO: € 48.000,00 (quarantottomila/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 36.000,00 (euro trentaseimila/00), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO 2

Diritti pari ad 1/2 di piena proprietà su locale ad uso garage sito nel **Comune di Esanatoglia (MC), Viale Fontebianco**, al piano terra di una palazzina di maggior consistenza, oltre diritti sulle parti comuni (corte comune identificata al Foglio 12 p.IIIa 367). La porzione immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Esanatoglia al:

- **Foglio 12 p.IIa 267 sub 6, Cat. C/6, classe 3, P.T., consistenza mq. 14, R.C. € 26,03;**

Situazione urbanistica: Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è stato edificato con Concessione edilizia n. 7/80 del 27/02/1980 – prima variante rilasciata con concessione edilizia n. 26/82 pratica n. 2051 del 04/06/1982 -seconda variante rilasciata con autorizzazione edilizia prot. n. 2801 del 29/07/1987 pratica edilizia n. 12/1987. Richiesta di Abitabilità presentata in data 19/08/1985 prot. n. 2953, ma non rinvenuto alcun certificato di agibilità.

Precisazioni: L'immobile, non visionato all'interno dal CTU, risulta essere costituito da un unico locale per una superficie utile di progetto di circa 12,90 mq.

Il locale risulta essere a disposizione dell'esecutato.

Relativamente a detto immobile sussiste la trascrizione di una domanda giudiziale di dichiarazione annullamento atti non cancellabile in sede di Decreto di Trasferimento.

PREZZO BASE RIBASSATO: € 1.920,00 (millenovecentoventi/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 1.440,00 (euro millequattrocentoquaranta/00), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO 3

Diritti pari ad 1/2 di piena proprietà su locale ad uso negozio al piano terra di una palazzina di maggior consistenza sita nel **Comune di Matelica (MC), alla Via Manozzini n.11.**

Trattasi di ampio locale con più ingressi da corte esclusiva e parcheggio comune, oltre a locale igienico e centrale termica interna per una superficie utile complessiva di circa 182,50 mq.

Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Matelica con i seguenti dati:

- **Foglio 49 p.IIa 266, sub. 29 graffata con la p.IIa 381, Cat. C/1, classe 4, consistenza 171,00 mq. R.C. € 4.557,01.**

Situazione urbanistica: Il fabbricato ove è ubicato l'immobile è stato edificato con Licenza Edilizia n. 1 del 10/01/1975 - prima variante rilasciata con Licenza Edilizia n. 80 del 03/08/1976.

D.I.A. prot. 10495 del 22/06/2007 e successiva variante prot. n. 14933 del 22/08/2007, tuttora in corso di validità in quanto non chiusa.

Precisazioni: Con D.I.A. Prot. 10495 viene rappresentato lo stato attuale dei luoghi, che appare rispondente alla realtà ad eccezione di una scala interna in ferro di collegamento con il piano interrato sottostante di altra proprietà, per la quale non esistono atti autorizzativi. L'immobile risulta occupato con contratto di locazione non opponibile alla presente procedura, essendo stato stipulato in epoca successiva al pignoramento e mai registrato.

PREZZO BASE RIBASSATO: € 52.800,00 (cinquantaduemilaottocento/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 39.600,00 (euro trentanovemilaseicento/00), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO 4

Diritti pari ad 1/2 di piena proprietà su locale ad uso laboratorio artigianale al piano terra di una palazzina di maggior consistenza situato nel **Comune di Matelica (MC), alla Via Manozzini n. 11**, e precisamente locale con ingresso unico/vetrina da portico condominiale oltre a locale igienico interno con relativo antibagno, per una superficie utile complessiva di circa 77,90 mq.

Detto immobile è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Matelica con i seguenti dati:

- **Foglio 49 p.lla 266 sub. 28, Cat. C/3, classe 3, consistenza 77 mq. R.C. € 202,81.**

Situazione urbanistica: Il fabbricato ove è ubicato l'immobile è stato edificato con Licenza Edilizia n. 1 del 10/01/1975- prima variante rilasciata con Licenza Edilizia n. 80 del 03/08/1976.

D.I.A. prot. n. 7533 del 28/05/1997 e successiva variante prot. n. 12056 del 02/09/1997, per opere di trasformazione interna. E' stata richiesta (prot. n.11937 del 29/08/1997) l'agibilità, rilasciata in data 03/09/1997 prot. n. 11937/97.

D.I.A. prot. 10495 del 22/06/2007 e successiva variante prot. n. 14933 del 22/08/2007, tuttora in corso di validità in quanto non chiusa.

Precisazioni: Con D.I.A. Prot. 10495 viene rappresentato lo stato attuale dei luoghi, che appare rispondente alla realtà. L'immobile risulta libero.

PREZZO BASE RIBASSATO: € 19.200,00 (diciannovemiladuecento/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 14.400,00 (euro quattordicimilaquattrocento/00), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica del 28.01.2010 e da successiva integrazione del 24.03.2012 redatte dal CTU Geom. Andrea Palombi che si richiamano espressamente, e potranno essere consultate sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

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

- **€ 48.000,00 (quarantottomila/00)** oltre iva e/o imposta di registro **per il lotto 1;**
- **€ 1.920,00 (millenovecentoventi/00)** oltre iva e/o imposta di registro **per il lotto 2;**
- **€ 52.800,00 (cinquantaduemilaottocento/00)** oltre iva e/o imposta di registro **per il lotto 3;**
- **€ 19.200,00 (diciannovemiladuecento/00)** oltre iva e/o imposta di registro **per il lotto 4.**

- 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 Rag. Comm. Dignani Manuela sito 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 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'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:**
 - € 1.500,00 (millecinquecento/00) per il lotto 1;
 - € 100,00 (cento/00) per il lotto 2;
 - € 1.500,00 (millecinquecento/00) per il lotto 3;
 - € 500,00 (cinquecento/00) per il lotto 4.
- 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 "DIGNANI MANUELA". 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, 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 Rag. 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 "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 delle Vendite Pubbliche – sito del Ministero della Giustizia, nonché affisso pubblicamente con manifesti a Macerata, Matelica ed Esanatoglia , 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.

Macerata, 09/10/2024.

Il Delegato
Dott.ssa Manuela Dignani