

TRIBUNALE DI MACERATA (ex CAMERINO) AVVISO DI VENDITA DI BENE IMMOBILE

DELEGATA ALL'AVV. FABIO SARGENTI

Il sottoscritto Avv. Fabio Sargenti, con studio in Camerino, in Via G. Di Giovanni n. 10/B (Tel.-Fax. 0737.85545)

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzione del Tribunale di Macerata in data 19.07.2016, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo immobiliare RGEI ex Tribunale di Camerino n. 32/2010 (promosso da ex Banca delle Marche S.p.a.) e sono state delegate al sottoscritto avvocato le relative operazioni 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 21.02.2025 alle ore 11.00** presso lo Studio dell'Avv. Fabio Sargenti in Camerino (MC), Via G. Di Giovanni n. 10/B, si svolgerà la **vendita senza incanto** in n. 3 lotti dei beni sotto descritti per il prezzo base stabilito in:

- € **2.669,84** oltre iva o imposta di registro per il LOTTO N. 1; potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 2.002,38 (duemilazerodue/38) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto
- € **8.009,19** oltre iva o imposta di registro per il LOTTO N. 2; potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 6.006,90 (seimilazerosei/90) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.
- € **21.357,42** oltre iva o imposta di registro per il LOTTO N. 3; potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 16.018,07 (sedicimilazerodiciotto/07) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La vendita ha ad oggetto n. 3 beni immobili, facenti parte di un condominio, parte ad uso abitazione, parte ad uso negozio e accessori, siti in località Caccamo di Serrapetrona (MC), Via Nazionale, 24, divisi in n. 3 Lotti, di seguito meglio descritti ed in relazione ai quali si rimanda comunque alla perizia tecnica depositata in atti.

Il luogo è situato in zona di espansione a nord del Lago di Caccamo, in ottima esposizione e prospiciente la strada provinciale dalla quale si accede alla proprietà.

Con integrazione peritale del 18.12.2021, il nominato custode IVG MARCHE ha accertato, successivamente al Sisma del Centro Italia del 26-30.10.2016, l'agibilità di entrambi gli immobili pignorati.

LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà per 1/1 su locale uso negozio, Piano Terra, sito in Loc. Caccamo di Serrapetrona (MC), Via Nazionale, 24, Foglio 34, Part. 199/1, categoria C1; con diritto alla corte 199; consistenza catastale mq 16; R.C. € 125,50.

L'immobile si trova in discrete condizioni di stabilità e manutenzione.

Con integrazione peritale del 10.12.2020, il Custode ha accertato, successivamente al Sisma del Centro Italia del 26-30.10.2016, l'agibilità di tutti gli immobili pignorati.

Precisazioni: Sarà necessario provvedere alla rettifica della posizione catastale del bene di che trattasi. Le rettifiche della posizione in mappa si dovranno fare necessariamente in occasione della vendita, previa soppressione dalla banca dati del CT delle particelle già facenti parte delle uiu censite al NCEU cogliendo l'occasione della redazione del tipo mappale per indispensabile rettifica e della posizione in mappa dell'intero edificio e dell'aggiornamento delle planimetrie che risultano essere non conformi allo stato di fatto.

LOTTO N. 2

Diritti di piena proprietà per 1/1 su locale uso magazzino, P1°S – P2°, sito in Loc. Caccamo di Serrapetrona (MC), Via Nazionale, 24, Foglio 34, Part. 199/3, categoria C2, classe 1; con diritto alla servitù di passaggio sulle particelle 121, 309, 325; consistenza catastale mq 124; R.C. € 76,85.

L'immobile si trova in discrete condizioni di stabilità e manutenzione.

Con integrazione peritale del 10.12.2020, il Custode ha accertato, successivamente al Sisma del Centro Italia del 26-30.10.2016, l'agibilità di tutti gli immobili pignorati.

Precisazioni: Sarà necessario provvedere alla rettifica della posizione catastale del bene di che trattasi. Le rettifiche della posizione in mappa si dovranno fare necessariamente in occasione della vendita, previa soppressione dalla banca dati del CT delle particelle già facenti parte delle uiv censite al NCEU cogliendo l'occasione della redazione del tipo mappale per indispensabile rettifica e della posizione in mappa dell'intero edificio e dell'aggiornamento delle planimetrie che risultano essere non conformi allo stato di fatto.

LOTTO N. 3

Diritti di piena proprietà per 1/1 su locale uso negozio, PT, sito in Loc. Caccamo di Serrapetrona (MC), Via Nazionale, 24, Foglio 34, Part. 199/5, categoria C2, classe 1; con diritto alla corte 326, 331; consistenza catastale mq 160; R.C. € 99,16.

L'immobile si trova in discrete condizioni di stabilità e manutenzione.

Con integrazione peritale del 10.12.2020, il Custode ha accertato, successivamente al Sisma del Centro Italia del 26-30.10.2016, l'agibilità di tutti gli immobili pignorati.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Gianni Tartabini del 24.01.2011 che si richiama espressamente.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto, irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere presentate separatamente **per ciascun Lotto cui si intende partecipare** in busta chiusa, entro le 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita presso lo studio dell'Avv. Fabio Sargenti, sito in Camerino, Via G. Di Giovanni n. 10/B, previo appuntamento telefonico al n. 347.5460283. All'esterno della busta contenente l'offerta saranno annotati a cura del ricevente (professionista delegato o suo incaricato), il nome (previa identificazione) di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, numero di procedura e lotto, nome del giudice dell'esecuzione e la data della vendita.

- All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:

➤ dichiarazione di offerta irrevocabile d'acquisto in regola con il bollo (€ 16,00) che dovrà riportare: 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 e del codice fiscale. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati corrispondenti al coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, avendo cura di allegare copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. competente dal quale risulti la costituzione della società, i poteri conferiti all'offerente e che nei confronti della medesima non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti quei soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare e inoltre dovrà essere indicato quello che tra questi avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., l'offerente deve, qualora non sia già residente, eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni poiché, 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 formulata;

➤ L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore più del 25% al prezzo minimo sopra indicato, a pena di inefficacia 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 provvisoria; in caso di indicazione di termine maggiore, o in caso di mancanza di indicazione, esso sarà di novanta giorni dall'aggiudicazione provvisoria;

➤ L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

➤ Un assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Fabio Sargenti", per un importo pari al 20% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione;

➤ Un assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Fabio Sargenti", per un importo pari al 10% del

prezzo offerto da imputarsi a titolo di fondo spese.

- L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato.
- In caso di offerta unica superiore di 1/5 del prezzo base, questa è senz'altro accolta; se inferiore a tale valore resterà piena facoltà del professionista delegato, sentiti i creditori a norma dell'art 572 C.P.C., decidere se dar luogo alla vendita.
- In caso di più offerte valide, a norma dell'art. 573 c.p.c. si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con offerte minime al rialzo di € 500,00 ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato. Non è prevista la possibilità di presentare offerte dopo la conclusione della gara. In assenza del maggior offerente il bene potrà essere aggiudicato ad altro offerente presente, anche per minor importo e la differenza sarà addebitata all'offerente non presentatosi.
- La cauzione, sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non diventino aggiudicatari.
- Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c., pertanto si precisa che:
 - a) in caso di offerta superiore al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. aumentato di un quinto, la stessa sarà senz'altro accolta;
 - b) in caso di offerta inferiore al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. aumentato di un quinto il professionista delegato:
 - non potrà far luogo alla vendita se vi sarà il dissenso espresso contestualmente del creditore procedente ovvero nel caso in cui ritenga che vi sia seria possibilità di migliore vendita con il sistema dell'incanto;
 - avrà facoltà di far luogo alla vendita in mancanza di dissenso espresso contestualmente dal creditore procedente.
- In caso di aggiudicazione, l'offerente, 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 "Avv. Fabio Sargenti", da consegnare presso lo studio del medesimo nei giorni ed orari di ufficio previo appuntamento telefonico al n. 347.5460283. 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.
- Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di avvocato. In tal caso alla dichiarazione di offerta deve essere allegata la relativa procura in originale.
- L'offerte possono essere presentate per persona da nominare esclusivamente tramite avvocato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) Ad eccezione del debitore esecutato, alla vendita può partecipare chiunque purchè abbia la capacità di agire.
- 2) 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.
- 3) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- 4) Le spese per la cancellazione delle ipoteche sono a carico dell'aggiudicatario.
- 5) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 6) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno 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.
- 7) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.
- 8) 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.
- 9) Gli immobili oggetto di vendita sono gravati da formalità pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, formalità che verrà espletata dal sottoscritto professionista

delegato a spese dell'aggiudicatario.

- 10) 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.
- 11) In caso di credito fondiario, a norma 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 purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzi detta, dovrà, 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 crediti, 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 "Avv. Fabio Sargenti"; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.
- 12) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche – sito del Ministero della Giustizia, nonché per sunto per una sola volta su un quotidiano locale a maggiore diffusione (Il 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..

Tra il compimento delle predette forme di pubblicità e il termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto o la data per l'incanto non intercorreranno meno di 45 giorni.

Gli immobili di cui al Lotto n. 1, n. 2 e n. 3 potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario I.V.G. Marche con sede in Monsano (AN), Via Cassolo n. 35, email: info@ivgmarche.it, tel. 0731.60914.

Maggiori informazioni presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata o presso il professionista delegato.

Camerino, 28.11.2024

Il professionista delegato
Avv. Fabio Sargenti