

TRIBUNALE DI MACERATA

10° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA

Il sottoscritto avv. Francesco Iacopini, con studio in Macerata, Via Batà n° 21 (Tel. 0733.264894; Fax 0733.522223; mail: avv.iacopini@tiscali.it; pec : avvfrancescoiacopini@cnfpec.it)

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata in data 16.03.2016 dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata e successiva ordinanza del 04.10.2016 nella procedura esecutiva immobiliare n. 38/15 R.G.E.I. promossa da Cassa di Risparmio di Cento SpA con la quale il medesimo Giudice ha disposto la vendita dei beni sottodescritti ed ha delegato il sottoscritto avvocato alle operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la legge 80/2005 e successive modifiche

COMUNICA

che il giorno **11 MARZO 2025 alle ore 10:00** presso lo Studio legale del sottoscritto delegato alla vendita Avv. Francesco Iacopini, sito in Macerata, Via M. Batà n.21, si svolgerà la udienza di verifica delle offerte di acquisto sui beni pignorati e sottoelencati con le modalità di seguito precisate.

BENI SOTTOPOSTI A VENDITA

LOTTO 5

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su lotto di **terreno edificabile** in area urbanizzata sito in Potenza Picena (MC) via Monte Sibilla, via Monte Vettore, fraz. Semprinia Montepriori avente superficie catastale totale di mq 1039 per edificabili mc 831,20 con standard urbanistici di densità fondiaria 0,8mc*mq, h max 7m, dist. confini m 5, dist. strada m 7,5.

Prezzo base d'asta € 11.016,00 (undicimilasedici/00).

Identificazione catastale :

- **foglio 23 particella 585** (catasto terreni), qualità/classe seminativo arb, superficie 1039, reddito agrario 5,10 €, reddito dominicale 4,56 €, derivante da n.53203.1/2004 prot.0053203 frazionamento del 12/05/2014.

Il lotto è allo stato agrario, presenta una forma rettangolare, un'orografia lieve pendenza ed alla data del sopralluogo risulta libero. Il tutto salvo più corretta identificazione anche con diversi dati catastali. Il lotto è soggetto a quanto previsto nella convenzione di lottizzazione di cui all'atto del 06.08.02 allegata alla CTU.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :

- ipoteca **giudiziale** iscritta il 24/09/2014 ai nn. 1357-10447 per € 1.500.000,00
- ipoteca **volontaria**, iscritta il 19/05/2009 ai nn. 1630/7883, per € 2.000.000,00
- pignoramento, trascritto il 12/03/2015 ai nn. 2133-2824,

Pratiche edilizie: Lottizzazione ed urbanizzazione n. 164/2002, per lavori di opere di urbanizzazione primaria, presentata il 07/06/02 con il n. prot. 2002/14875, rilasciata il 18/10/2002 con il n. 158 pr. 164/2002.

Situazione urbanistica: Prg - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.38-39 del 25/06/2002, l'immobile ricade in zona residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice J mc/mq 0,80. Nessuna difformità /criticità edilizia, catastale ed urbanistica. Nessuna difformità su corrispondenza dati catastali.

Nella lottizzazione ove ricadono i lotti in vendita sono presenti le opere di urbanizzazione primaria (art. 4, legge 29 settembre 1964, n. 847) ovvero : le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili; gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli; i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque bianche e nere ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana; la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile d'allacciamento alla rete principale urbana; la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica; la rete del gas combustibile per uso domestico; la rete telefonica; la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle strade pubbliche e d'uso pubblico; gli spazi di verde attrezzato, mantenute a verde con alberature. Le opere sopradescritte sono in parte da completare relativamente agli arredi urbani ed alla sistemazione di dettaglio in particolare delle aree verdi secondo le esigenze dei residenti e/o fruitori i quali ad oggi essendo il costruito limitato non hanno utenti o sono limitati rispetto al contesto non generando una "domanda" ; pertanto in assenza di sollecitazioni e/o necessità dirette anche l'ente pubblico Comune non attua interventi di completamento o manutentivi ordinari (evidenti segni di degrado dovuti a parziale esercizio e manutenzione). Da informazioni assunte in Comune ai singoli lottizzanti non restano in carico ulteriori oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria, restano in carico

gli oneri per i singoli allacci alle utenze e servizi determinati in base alle tariffe ,vigenti al momento della richiesta , applicate dal Gestore.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei lotti sono state assunte dalla **perizia tecnica** redatta dal **geom. Luca Ottaviani** del 30.01.2016 e della **integrazione** del 30.07.2016 che si richiamano espressamente e può essere consultata sul sito internet **www.tribunale.macerata.giustizia.it**.

MODALITÀ DELLA VENDITA

- Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto, entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita e cioè entro le ore 12:00 del giorno 10 marzo 2025, una per ciascun lotto, in busta chiusa e sigillata presso lo studio del sottoscritto avvocato. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente sottoscritto delegato ad apporre i dati di riferimento (numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'esecuzione, nome del professionista delegato, data della vendita) come verranno indicati dall'offerente.
- E' legittimato a presentare offerta di acquisto e partecipare alla vendita qualunque 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 c.c. Le domande di partecipazione possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ex art. 579 II comma cpc, nei cui casi alla domanda deve essere allegata la procura originale. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ultimo comma cpc 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 cpc).
- In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- Le **offerte SONO IRREVOCABILI**, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c., e saranno inefficaci se:
 - presentate oltre il termine sopra indicato
 - inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza,
 - non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.
- Le offerte, **in bollo**, (reperibili anche nel sito www.tribunalemacerata.com) dovranno contenere:
 - **se persona fisica** - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale in caso sia coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in regime di comunione legale a cui vanno allegare le copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
 - Se l'offerta viene presentata **in nome e per conto di un minore** dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - **se persona giuridica** - i dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui vanno allegare una recente visura camerale dalla quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un valido documento di identità del o dei rappresentanti legali;
 - In caso di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea, deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
 - la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria;
 - la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico e urbanistico dell'immobile anche sotto il profilo urbanistico e catastale.
 - alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto delegato, di importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile, sempre intestato al sottoscritto delegato, di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, per le spese. **Sono esclusi gli assegni o vaglia emessi da Poste Italiane.**
 - l'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato.

- **L'offerta, inoltre, dovrà contenere l'indicazione:**
 - del **prezzo** offerto che a pena di inefficacia non può essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$
 - della **procedura esecutiva**, del **giorno** della vendita e del **lotto** per il quale intende partecipare;
 - del **tempo** di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà essere **superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione, termine** non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali, (in caso di mancata indicazione o di indicazione di termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - della volontà di avvalersi ove ne sussistono i presupposti di benefici/regimi fiscali vigenti.

• L'offerta, **sottoscritta da tutti i soggetti** a favore di cui dovrà essere trasferito il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza esso verrà trasferito in quota uguali per ciascun offerente.

• In caso di presentazione di un'offerta unica pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.

• Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **due (2) minuti** (offerte minime in aumento di **€ 1.000,00 - mille/00**). Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. La cauzione sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non diventino aggiudicatari.

• Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed 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, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta stessa

• Entro novanta giorni dall'aggiudicazione provvisoria, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio del sottoscritto avvocato mediante assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto". 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 il sottoscritto delegato si riserva di indicare e con precisazione 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 ;

• In caso di inadempimento, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata sarà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza tra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato.

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. L'immobile di cui al lotto unico viene venduto libero 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 prescritte dalla legge ex artt. 569 e seguenti c.p.c., compresi l'esperimento di vendita e la comparazione ai fini della valutazione delle offerte di acquisto ex art. 572 c.p.c., saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in **Macerata, Via Batà 21**, giusta autorizzazione del G.E. del 14.07.2020.
8. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

In caso di mutuo fondiario

Ai sensi dell'art. 41 co. 5 del DLgs. 385/93 qualora tra i creditori ci sia un istituto di credito fondiario, 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 e ne dia comunicazione e prova al sottoscritto; l'aggiudicatario definitivo, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà comunque, ai sensi dell'art. 41 co 4 del DLgs. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo d'aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto e comunque versando il restante 15% al sottoscritto professionista delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario azionato. Si rende noto che agli aggiudicatari di immobili che lo richiedano potranno essere concessi mutui ipotecari fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà affisso pubblicamente con manifesti a Macerata e Potenza Picena e per sunto, per una sola volta su un quotidiano locale a maggiore diffusione e sui siti internet **www.tribunale.macerata.giustizia.it**, **<https://www.astalegale.net>** e **<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>** (unitamente all'ordinanza di delega del G.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. Maggiori informazioni potranno essere reperite presso la Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata e presso lo studio del sottoscritto professionista.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il **Custode Giudiziario Dr. Gianni Padula** (con studio in Macerata Via Annibaldi 15, Tel. 0733.283709, Fax 0733.283387).

Macerata, lì 6.12.2024

Avv. Francesco IACOPINI
