

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
DELEGATA AL DOTTORE COMMERCIALISTA MARCO DOMIZI

Il sottoscritto Dott. Marco Domizi con studio in Tolentino(MC), Viale Vittorio Veneto n. 30, 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 28 Giugno 2018 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **27/2017 R.G.E.I.** (promosso da BANCA DI FILOTTRANO - CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO E CAMERANO SOC. COOP.) e sono state delegate al sottoscritto Dottore 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 **29 gennaio 2025 alle ore 09:30** presso l'unità locale della ES. IM. Soc. Coop., in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, si svolgerà il **terzo** esperimento di **vendita senza incanto** dei beni sotto descritti

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1 (UNICO)

Diritti di piena proprietà su villa singola situata a POLLENZA (MC) Contrada Cantagallo 9, della superficie commerciale di 285,90 e si sviluppa su tre livelli (piano terra, piano primo, sottotetto).

L'immobile è dotato di corte comune all'abitazione, e ai due accessori (ricovero attrezzi e al ricovero animali) di circa 3400 m quadri, interamente recintata sui quattro lati. Un accessorio/fabbricato, composto da legnaia, sviluppa una superficie commerciale di 5,75 Mq mentre il ricovero animali, sviluppa una superficie commerciale di 7,70 Mq.

Detti immobili sono rispettivamente distinti all'Agenzia del Territorio del Comune di Pollenza al:

- **foglio 36 particella 19 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 56 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cantagallo, 9 - Pollenza, piano: T;
- **foglio 36 particella 19 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: contrada Cantagallo, 9 - Pollenza, piano: T;
- **foglio 36 particella 19 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita 1.129,75 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cantagallo, 9 - Pollenza, piano: T-1-2,

Situazione urbanistica: Sussistono le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione per l'esecuzione lavori N. 95/99 prot. 3183, per lavori di costruzione recinzione, presentata il 01/04/1999, rilasciata il 28/06/1999 con il n. 95/99 divprotocollo.
- Concessione per l'esecuzione di opere N. 21/97 prot. 991, per lavori di ristrutturazione ex fabbricato rurale, presentata il 31/01/1997, rilasciata il 10/03/1997 con il n. 21/97 di protocollo.
- Concessione per l'esecuzione di opere N. 75/00 prot. 3505, per lavori di completamento lavori di ristrutturazione ex fabbricato rurale già autorizzato con CE n. 21/77 del 10/03/1997, presentata il 05/04/2000, rilasciata il 23/05/2000 con il n. 75/00 di protocollo.
- Denuncia di inizio attività edilizia N. prot. n. 11729, per lavori di variante alla concessione edilizia n. 21/77 e 75/00, presentata il 18/12/2000 con il n. prot. 11729 di protocollo.
- CILA per interventi di edilizia libera N. 50/17, per lavori di Messa in sicurezza del fabbricato a causa dei danni riportati a seguito degli eventi sismici del 2016-2017, presentata il 03/04/2017 con il n. prot. 4645 di protocollo.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale n. 366 del 13/11/2001 e sue successive varianti, l'immobile ricade in zona agricola di interesse paesaggistico (art. 31).

Precisazione: IL CTU alla pag. 2 della perizia di stima specifica che **"Il sopralluogo si è svolto senza poter accedere all'interno della struttura, in quanto oggetto di divieto di accesso a seguito di ordinanza del Sindaco n. 112 del 15/11/2016, avente con oggetto: "Eventi sismici dei giorni 24/08/2016, 26/10/2016 e 30/10/2016. Ordinanza di inagibilità e sgombero edificio in c.da Cantagallo 9".**

I due accessori al momento del sopralluogo risultavano fortemente lesionati e in parte crollati.

CONFORMITÀ:

L'immobile risulta conforme sia dal punto di vista edilizio che catastale. Tuttavia questa situazione è riferita solamente a prospetti, in quanto durante il sopralluogo il CTU non ha potuto accedere alla struttura. Dal sopralluogo effettuato si è verificata la corrispondenza dei prospetti del fabbricato, con quanto autorizzato.

Alla data del sopralluogo del CTU, sull'immobile gravava l'ordinanza n. 112 del 15.11.2016. Ordinanza del sindaco, di inagibilità e sgombero edificio a seguito degli eventi sismici del 2016.

Attestato di Prestazione Energetica: Non potendo accedere all'immobile a seguito dell'ordinanza del sindaco, il CTU non ha potuto verificare lo stato dell'impianto di riscaldamento (es. tipologia caldaia, ecc.),

le misure geometriche degli ambienti, e degli infissi, e le caratteristiche dei materiali per poter redigere l'attestato di prestazione energetica.

Con relazione del 13/04/2021 il custode riferisce che è stato predisposto il progetto di massima per la demolizione e ricostruzione dell'immobile e che la progettazione esecutiva verrà redatta nell'ottica di contenere la spesa entro i limiti del contributo concedibile. Successivamente il custode ipotizza un eventuale accollo di circa euro 4.000,00 in capo al futuro aggiudicatario a fronte dell'inoltro del progetto tramite piattaforma MUDE.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 210.659,20 (duecentodiecimilaseicentocinquantanove/20)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 157.994,40 (euro centocinquantasettemilanovecentonovantaquattro/40), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del Lotto 1(Unico) sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Paola Scocco del 23/04/2018, che si richiama espressamente, e potrà essere consultata sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- **Gli immobili di cui al LOTTO UNICO vengono posti in vendita al prezzo base di € 210.659,20 (duecentodiecimilaseicentocinquantanove/20) oltre iva e/o imposta di registro per il lotto unico;**
- 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 del Dott. Dott. Marco Domizi sito in Tolentino (MC), Viale Vittorio Veneto n.30, Tel.0733/968800. 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, 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 minorenni, 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 "MARCO DOMIZI" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato ad "MARCO DOMIZI" 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 Dottore 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: € 5.000,00 (cinquemila/00) per il lotto unico.**

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 "MARCO DOMIZI". 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.
- 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 "MARCO DOMIZI" ; 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 e Pollenza, e per sunto, per una sola volta su un quotidiano locale a maggiore diffusione (Il Resto del Carlino) 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 Avv. Rampioni Simona, con studio in Porto Potenza Picena (MC), Via Veneto n. 3, Tel. 0733880053, email: avv.rampioni@libero.it

Tolentino, li 11/11/2024.

Dott. Marco Domizi

