

**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 23/11/2017 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **210/14 R.G.E.I.** (promosso da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.) 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 10.00** 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 UNICO**

**Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito a Porto Recanati (MC), via Salvo D'Acquisto n. 8/A, della superficie commerciale di 54,48 mq, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:**

- **foglio 16 particella 209 sub. 51, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 286,63 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria In Potenza, piano: 2.**

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento situato al piano secondo di un edificio plurifamiliare denominato "Residence Paradiso" situato in via Salvo D'Acquisto n.8/A nel Comune di Porto Recanati. L'appartamento è composto da un ingresso/disimpegno, un soggiorno/cucina, un bagno, due camere ed un terrazzo accessibile da una delle due camere.

**Situazione urbanistica.**

Sussistono le seguenti pratiche edilizie:

- Nell'atto notarile di compravendita del 21/12/2007 (Rep.759/533) art.8 la parte venditrice dichiara che l'immobile risulta essere stato edificato in data anteriore il 01/09/1967 e che successivamente risultano rilasciati i seguenti provvedimenti amministrativi: 1) licenza edilizia prot. n.3188 pratica n.81/76 del 20/10/76, 2) provvedimento amministrativo in variante n.352/78 del 29/05/78, 3) autorizzazione di abitabilità in data 01/06/79.
- Licenza per esecuzioni lavori edili N. 81/76 e successive varianti, per lavori di Ristrutturazione edificio esistente per cambio destinazione d'uso (civile abitazione), rilasciata il 20/10/1976 con il n. 3188 di protocollo, agibilità del 01/06/1979. Successivamente è stata concessa la Variante N.352/78 del 29/05/1978 (Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica).

**Conformità.**

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: La divisione interna dell'appartamento non corrisponde allo stato licenziato. Attraverso la realizzazione di un setto murario è stata creata una camera aggiuntiva. Il soggiorno/cucina così utilizzato non è conforme in quanto privo di aperture finestrate (aeroilluminazione assente) (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia per lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento catastale oltre al pagamento della sanzione di € 1000,00 (articolo 6, comma 7 del DPR n.380/2001). I lavori di manutenzione straordinaria riguardano opere interne, inclusa la rimozione del setto murario non conforme.

**Precisazioni:** Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza titolo.

L'immobile rientra nella classe F della certificazione energetica secondo la normativa vigente.

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: €. 41.650,00 (quarantunomilaseicentocinquanta/00)**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 31.237,50 (euro trentunomiladuecentotrentasette/50), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

*Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del Lotto Unico sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Leonardo Annessi del 04/10/2017, che si richiama espressamente, e può essere consultata sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://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 €. 41.650,00 (quarantunomilaseicentocinquanta/00)** oltre iva e/o imposta di registro;
- 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.).
- L'offerta di acquisto, **in bollo**, reperibile anche sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it), è irrevocabile 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. 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 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 "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 1.000,00 (mille/00)**;
- 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, 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 o dove indicato dal Dottore 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 "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 Vendite Pubbliche, sito del Ministero della Giustizia, nonché affisso pubblicamente con manifesti nei Comuni di Macerata e Porto Recanati e per sunto, per una sola volta, su un quotidiano locale a maggiore diffusione (Il Resto del Carlino) e sul sito internet [www.tribunalemacerata.com](http://www.tribunalemacerata.com) (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 ed il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni.

***L'immobile di cui al LOTTO UNICO potrà essere visionato previo accordo con il Custode Dott.ssa Fratini Frine, c/o Studio Tartuferi, Piazza Oberdan n.8 -62100 Macerata, Tel. 0733.232452 fax 0733.231658 e-mail [mailto:fratini@tartuferi.it](mailto:mailto:fratini@tartuferi.it).***

Tolentino li 11/11/2024

**Il Delegato**  
**Dott. Marco Domizi**  
