

**TRIBUNALE DI MACERATA
EX TRIBUNALE DI CAMERINO**
6° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE (Esec. Imm. n. 64/2012 a cui è riunita l'Esec. Imm. n. 20/2013)

(artt. 569, 570, 571, 576 e 591-bis c.p.c.)

Il sottoscritto Avv. Paolo Serafini del Foro di Macerata, con studio in Macerata, alla Via A. Campanile n. 13, iscritto all'Albo degli Avvocati presso il Tribunale di Macerata, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata, Dott.ssa Filomena Di Gennaro, nella procedura esecutiva n. 64/2012 R.G.E., a cui è riunita la procedura esecutiva n. 20/2013 R.G.E.

VISTE

le ordinanze di vendita emanate dal Giudice dell'Esecuzione in data 25 settembre 2015, 25 maggio 2019 e 9 novembre 2022 con le quali è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 64/2012 R.G.E. (promosso da Banca delle Marche S.p.A.)

AVVISA

che il giorno **7/05/2025** alle ore **10,30**, presso il proprio studio sito in Macerata, Via A. Campanile n. 13, si svolgerà il quinto esperimento di vendita senza incanto dei beni immobili sottodescritti

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

A – Diritti di piena proprietà per ¼ di appartamento sito a Camerino (Mc), Fraz. Morro n. 14, della superficie catastale di mq. 147, con corte e garage, il tutto distinto al catasto fabbricati di detto comune al:

- Foglio 78 particella 93 sub 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq. 147, rendita catastale Euro 387,34;
- Foglio 78 particella 93 sub 7, categoria C/6, classe 2, consistenza 39 mq., superficie catastale mq. 44, rendita catastale Euro 72,51;
- Foglio 78 particella 93 sub 3, categoria Area Urbana, consistenza mq. 725, privo di rendita;

B – Diritti di piena proprietà per 1/4 di terreno agricolo sito a Camerino (Mc), Fraz. Morro n. 14, distinto al catasto terreni di detto comune al:

- Foglio 78 particella 70, seminativo, classe 4, superficie: 1 ha 20 are 60 ca, R.D. Euro 24,91, R.A. Euro 43,60;

L'abitazione è composta da ingresso, stanza da pranzo, cucina, soggiorno e corridoio di distribuzione alla zona notte, composta da tre camere ed un bagno; sempre dal piano terra si può accedere direttamente al piano seminterrato dove si sviluppano i due locali cantina, di cui uno dotato di cucina e due camini, oltre ad un bagno. Sempre al piano seminterrato, al locale sub 7, collegato al resto, si trova un garage.

Situazione urbanistica: risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di opere edili del 1978;
- Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7, di cui alla tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 con protocollo n. 03325.

In base al PRG (Piano Regolatore Comunale) vigente l'immobile sub A ricade in Zona Residenziale – AR mentre l'immobile sub B ricade in Zona Agricola "E" di interesse paesistico.

Conformità: non sono state rilevate difformità.

Precisazioni:

In base alla relazione del custode del 22/05/2018 l'immobile risulta occupato da parenti dell'esecutato.

L'immobile ricade nella classe A2 della certificazione energetica secondo la normativa vigente, in base all'elaborato peritale del 29.11.2018.

Il CTU all'esito degli eventi sismici del 2016 ha precisato quanto segue: "allo stato attuale risultano sull'immobile lievi lesioni agli architravi ed ai maschi murari del prospetto sud riparabili mediante cuci e scuci della muratura e ripristino delle finiture a causa degli eventi sismici del 2016. In Comune tuttavia risulta una scheda Fast (scheda n. 007 del 10.11.2016) per il rilevamento del danno sui fabbricati per l'agibilità sismica post-terremoto dalla quale si evince un esito di agibilità". Di tale valutazione si è tenuto conto ai fini della determinazione del valore degli immobili.

PREZZO BASE D'ASTA: € 14.323,50 (euro quattordicimilatrecentoventitre/50).

LOTTO DUE

A – Diritti di piena proprietà per ½ di appartamento sito a Fiuminata (Mc), Vicolo dell’Orto Snc, della superficie catastale di mq. 52, distinto al catasto fabbricati di detto comune al:

- Foglio 21 particella 185, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq. 52, rendita catastale Euro 65,85;
L’appartamento risulta composto da ingresso, scala di accesso al piano superiore, piccolo soggiorno, cucina e bagno al piano rialzato; mentre al piano primo due grandi camere da letto, di cui una dotata di balcone;

B – Diritti di piena proprietà per ½ di appartamento sito a Fiuminata (Mc), Via Furio Fabi n. 7, della superficie catastale di mq. 96, distinto al catasto fabbricati di detto comune al:

- Foglio 21 particella 284 sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 96, rendita catastale Euro 92,19;
L’abitazione è composta da una stanza, un bagno ricavato dallo spazio sottoscala e una cucina.

Situazione urbanistica: risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Condono 1985) con Protocollo n. 1536 del 30 aprile 1986.
- In base al PRG (Piano Regolatore Comunale) vigente l’immobile ricade in Zona Residenziale A – P.R. di interesse storico artistico.

Conformità: sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

- Si evince la difforme distribuzione degli immobili, in quanto non corrispondenti alle planimetrie catastali. Tale difformità consiste in una sostanziale fusione delle due unità immobiliari per poi essere ridistribuite internamente in modo diverso e creare, comunque, due distinte unità. Nello specifico, l’immobile distinto catastalmente con particella 185 e con accesso su vicolo dell’Orto al piano rialzato e al piano primo è collegato internamente alla particella 284 sub 2 rispettivamente al piano primo e piano secondo, creando così un’unica unità abitativa. L’immobile distinto catastalmente con particella 284 sub 2 e con accesso su Via Furio Fabi, al piano terra, è collegato internamente alla particella 185 al piano seminterrato, creando così una seconda unità abitativa indipendente.

Precisazioni:

L’immobile risulta occupato con disposto versamento di una indennità di occupazione.

L’immobile ricade nella classe F della certificazione energetica secondo la normativa vigente, in base all’elaborato peritale del 29.11.2018.

Il CTU all’esito degli eventi sismici del 2016 ha precisato quanto segue: “allo stato attuale dei luoghi non si riscontrano differenze riferibili agli eventi sismici del 2016. In Comune risulta un’istanza di Sopralluogo (IPP) con protocollo n. 0000176 del 10.01.2017, in seguito agli eventi sismici del 2016, per l’immobile con Particella 284 in vicolo dell’Orto n. 4 e relativa scheda Fast (scheda n. 02 del 07.06.2017) per il rilevamento del danno sui fabbricati per l’agibilità sismica post-terremoto dalla quale si evince un esito di agibilità. Si sottolinea il fatto che anche in questa scheda viene rilevato che le particelle 284 e 185 costituiscono una unità immobiliare al piano interrato e una unità immobiliare nei piani superiori”. Di tale valutazione si è tenuto conto ai fini della determinazione del valore degli immobili.

PREZZO BASE D’ASTA: € 10.983,00 (euro diecimilanovecentottantatre/00).

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal C.T.U. Geom. Paolo Antonelli del 27.12.2014, nonché dalla relazione integrativa redatta dall’Arch. Roberto Silveti del 29.11.2018, 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:

- **€ 14.323,50 (euro quattordicimilatrecentoventitre/50) oltre IVA e/o imposta di registro per il lotto n. 1;**
- **€ 10.983,00 (euro diecimilanovecentottantatre/00) oltre IVA e/o imposta di registro per il lotto n. 2.**

E' legittimato a presentare offerte di acquisto e a partecipare alla vendita senza incanto ogni interessato, fatta eccezione per il debitore esecutato, 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 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 persona 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, sono reperibili sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it e sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., e dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata, entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita presso lo studio dell'avv. Paolo Serafini, con studio in Macerata, Via A. Campanile n. 13 (tel. 0733/713976).

All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, per cui provvederà il professionista delegato ad apporre le indicazioni di cui all'art. 571, comma 4°, c.p.c.

- L'offerta deve contenere: il nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile (in caso di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge), fotocopia di un documento di identità valido, codice fiscale, visura camerale in caso di ditta. 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 delle Esecuzioni; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva, la cauzione pari al 20% del prezzo offerto (di importo non inferiore di oltre ^{1/4} al prezzo base), nonché l'ammontare approssimativo delle spese che si fissa al 10% del prezzo offerto (salvo eventuale integrazione dell'importo), somme da versare mediante assegni circolari non trasferibili intestati "Avv. Paolo Serafini - procedura esecutiva immobiliare n. 64/2012 R.G.E.";
 - l'offerta deve inoltre contenere 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 dei requisiti di legge;
 - l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile;
 - in caso di offerta unica pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se è inferiore a tale valore (e comunque non di oltre ^{1/4} rispetto al prezzo base), resterà piena facoltà dell'avvocato delegato, sentiti i creditori presenti, decidere se dar luogo alla vendita. L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato;
 - 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:**
 - **aumento di € 700,00 (euro settecento/00) per il lotto n. 1;**
 - **aumento di € 600,00 (euro seicento/00) per il lotto n. 2.**
- Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Gli offerenti sono tenuti a presentarsi all'esperimento di vendita; in assenza del maggiore offerente il bene potrà essere aggiudicato ad altro offerente presente, anche per minore importo e la differenza sarà addebitata all'offerente non presentatosi; se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore stabilito dall'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. 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 di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

- la cauzione sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non diventano aggiudicatari;
- entro novanta giorni dall'aggiudicazione, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio dell'Avv. Paolo Serafini, mediante assegno circolare non trasferibile intestato "Avv. Paolo Serafini – procedura esecutiva immobiliare n. 64/2012 R.G.E.". In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- 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 un'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

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.

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche – sito del Ministero della Giustizia, nonché affisso pubblicamente con manifesti a Macerata, Camerino e Fiuminata, e per sunto, per una sola volta, pubblicato su un quotidiano locale, sulla stampa specializzata e sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it (unitamente all'ordinanza di delega del G.E. e alla C.T.U.); e che tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno dell'incanto non intercorreranno meno di 45 giorni.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571, 576 e seguenti c.p.c. saranno effettuate presso lo studio dell'avvocato delegato, in Macerata, alla via A. Campanile n. 13.

In caso di fondiario:

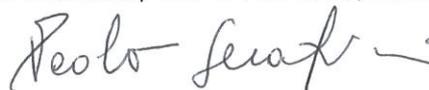
ai sensi dell'art.41 co.5 del D.Lgs. n.385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario definitivo, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà, ai sensi dell'art.41 co. 4 del 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 d'aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% all'avvocato delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare all'avvocato delegato, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario.

Si rende noto che per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, è possibile usufruire della concessione di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI.

Si pubblichi nelle forme di cui sopra e si notifici ai sensi di legge. Maggiori informazioni presso la Cancelleria delle esecuzioni e lo studio dell'Avv. Paolo Serafini.

Custode: Dott.ssa Frine Fratini, Via Roma n. 151/c, 62100 Macerata, Tel. e Fax 0733/232452, Mail: fratini@tartuferi.it.

Macerata, 10 dicembre 2024



AVV. PAOLO SERAFINI

Via A. Campanile 13 62100 MACERATA

Tel. 0733/713976 – 338/3181419

Mail: frfioretti@alice.it

P.e.c.: avvpaoloserafini@puntopec.it