

TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
DELEGATA AL DOTTORE COMMERCIALISTA GIUSEPPE CONTIGIANI

Il sottoscritto Dott. Contigiani Giuseppe con studio in Monte San Giusto 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 12/03/2018 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **128/11 R.G.E.I. riunita al n. 133/11 R.G.E.I** (promosso da BCC DI RECANATI E COLMURANO SCRL- BANCA AGRILEASING SPA), e sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni, visti gli articoli 569, 576 e 591 *bis* C.P.C. e la Legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche ed integrazioni,

COMUNICA

che il giorno **9 aprile 2025 ore 11:10** presso l'Unità Locale della ES.IM Soc Coop, sita in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, si svolgerà il **settimo** esperimento di **vendita senza incanto** dei beni sotto descritti al prezzo base d'asta ribassato di seguito indicato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina, della superficie commerciale di 26,10 mq. sita in Potenza Picena via XXV aprile, 27 distinta al catasto fabbricati di detto Comune al:

- **Foglio 29 particella 432 sub. 26 categoria C/2, consistenza 47 mq, rendita 87,38 Euro, indirizzo catastale: Via Padre Pietro Carlucci, piano: S3.**

La cantina è composta da due locali, dove, nel primo c'è la scala elicoidale, un disimpegno ed un piccolo bagno ed è collegata al garage del lotto 3 da una porta interna.

Situazione urbanistica:

- Comune di Potenza Picena con Prot. 4110 del 05/03/1997 con oggetto:
 - 1) rateizzazione contributo per il rilascio di concessione edilizia in sanatoria L.47/85;
 - 2) condono edilizio n. 1263, prot. n. 10426 del 30/09/86. La domanda di rateizzazione è stata accolta e determinata in:
 - 1) £ 3.020.570 / 1936,27 = € 1.559,9 per le spese di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - 2) £ 2.631.750 / 1936,27 = € 1.359,19 per le spese commisurate al costo di costruzione, per un totale di € 2.919,18, garantiti da fideiussioni le cui copie dei versamenti effettuati saranno consegnate all'Ufficio Tecnico Comunale, ma delle quali non si hanno traccia;
- Concessione edilizia N. 1, intestata a per lavori di edificazione di un fabbricato plurifamiliare, presentata il 23/10/1980 con il n. 7.086 di protocollo, rilasciata il 23/09/1981 con il n. 1.282 di protocollo, agibilità del 22/06/1984 con il n. 3472/3985 di protocollo;
- Variante in corso d'opera N. 2, intestata per lavori di costruzione di una casa di civile abitazione, presentata il 31/10/1983 con il n. 8.069 di protocollo, rilasciata il 18/11/1983 con il n. 1.795 di protocollo, agibilità del 22/11/1986 con il n. 3.472/3.985 di protocollo;
- Legge n. 10/77 e n. 47/85 N. 3, per lavori di oneri accessori e condono edilizio per £ 5.652.320, presentata il 13/12/1996 con il n. 19.305 di protocollo;
- Il 13/12/1996 il Comune chiede: 1) £ 1.558.230 per spese di urbanizzazione primaria; 2) £ 1.462.340 per spese di urbanizzazione secondaria, e; 3) £ 2.631.750 per spese del costo di costruzione, per un totale di £ 5.652.320;
- Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) e condono edilizio N. 4, per lavori di spese di urbanizzazione primaria, secondaria e costi di costruzione, presentata il 10/03/1997 con il n. 4.110 di protocollo. Il 05/03/1977 il Comune chiede: 1) £ 3.020.570 per spese di urbanizzazione primaria e secondaria, e; 2) £ 2.631.750 per spese commisurate al costo di costruzione.

Secondo il Pdf - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera n° 100 del 27/12/1969, l'immobile ricade in zona C1 zona residenziale di ampliamento: case unifamiliari o plurifamiliari isolate

Precisazioni: Alla data della perizia l'immobile risultava occupato.

La cantina, foglio 29, particella 432, sub 26, C2, PS3 è collegata al sovrastante appartamento, foglio 29, particella 432, sub 25, A3, PS2, del lotto 1, da una scala interna elicoidale. Le difformità sono regolarizzabili mediante: condono. La cantina nell'elenco dei subalterni assegnati è: sub 19, garage.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 15.360,00 (quindicimilatrecentosessanta/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 11.520.00 (euro undicimilacinquecentoventi/00), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO TRE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo, della superficie commerciale di 20,10 mq. sito in **Potenza Picena via XXV aprile, 27** distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- **Foglio 29 particella 432 sub. 27 categoria C/6, consistenza 36 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via Padre Pietro Carlucci, piano: S3.**

Trattasi di un unico locale, di forma rettangolare con un solo ingresso, collegato alla cantina adiacente con una porta interna posta nella parete divisoria comune.

Situazione urbanistica: risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 1, per lavori di edificazione di un fabbricato plurifamiliare, presentata il 23/10/1980 con il n. 7.086 di protocollo, rilasciata il 23/09/1981 con il n. 1.282 di protocollo, agibilità del 22/06/1984 con il n. 3.472/3.985 di protocollo;
- Variante in corso d'opera N. 2, per lavori di costruzione di una casa di civile abitazione, presentata il 31/10/1983 con il n. 8.069 di protocollo, rilasciata il 18/11/1983 con il n. 1.795 di protocollo, agibilità del 22/11/1986 con il n. 10.844 di protocollo;
- Legge n. 10/77 e n. 47/85 N. 3, per lavori di oneri accessori e condono edilizio per £ 5.652.320, presentata il 13/12/1996 con il n. 19.305 di protocollo;
- Il 13/12/1996 il Comune chiede: 1) £ 1.558.230 per spese di urbanizzazione primaria; 2) £ 1.462.340 per spese di urbanizzazione secondaria 3) £ 2.631.750 per spese del costo di costruzione, per un totale di £ 5.652.320;
- Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) e condono edilizio N. 4, per lavori di spese di urbanizzazione primaria, secondaria e costi di costruzione, presentata il 10/03/1997 con il n. 4.110 di protocollo;
- Il 05/03/1977 il Comune chiede: 1) £ 3.020.570 per spese di urbanizzazione primaria e secondaria, 2) £ 2.631.750 per spese commisurate al costo di costruzione.

Secondo il Pdf - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera n° 100 del 27/12/1969, l'immobile ricade in zona C1 zona residenziale di ampliamento: case unifamiliari o plurifamiliari isolate

Precisazioni: Alla data della perizia l'immobile risultava occupato.

Il garage foglio 29, particella 432, sub 27, ha un solo ingresso e non ha finestre ed è attiguo alla cantina. Il garage nell'elenco dei subalterni assegnati è sub 20.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 9.600,00 (novemilaseicento/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 7.200,00 (euro settemiladuecento/00), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del Lotto sono state assunte dalla perizia tecnica del CTU Ing. Vitangelo Maccaroni del 10/11/2014 consultabile sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it alla quale espressamente si rinvia.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili vengono posti in vendita al **prezzo base di:**

€ 15.360,00 (quindicimilatrecentosessanta/00) oltre iva e/o imposta di registro **per il lotto 2;**

€ 9.600,00 (novemilaseicento/00) oltre iva e/o imposta di registro **per il lotto 3;**

- 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. Contigiani Giuseppe sito in via G. Carducci n. 4 Monte San Giusto (MC), telefono e fax 0733.53763. 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, una per ogni lotto, 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 "DOTT. GIUSEPPE CONTIGIANI" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato ad "DOTT. GIUSEPPE CONTIGIANI" 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:
 - **€ 500,00 (cinquecento/00) per il lotto due;**
 - **€ 300,00 (trecento/00) per il lotto tre.**
 - 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 "DOTT. GIUSEPPE CONTIGIANI". 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:

- 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 "DOTT. GIUSEPPE CONTIGIANI" ; 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 Potenza Picena (MC), 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 (unitamente all'ordinanza di delega de 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 di cui al Lotto 2,3 potranno essere visionato previo accordo con il Custode Giudiziario Dott. Maurizio Ciccarelli Via Velluti 100 Macerata, Tel. 0733.288248 e-mail info@studiociccarellimaurizio.it

Monte San Giusto, 13/02/2025.

Il Delegato
Dott. Giuseppe Contigiani

