

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
DELEGATA AL DOTTORE COMMERCIALISTA ROBERTA BELLETTI

La sottoscritta Dott.ssa ROBERTA BELLETTI con studio in Civitanova Marche, alla Via Bruno Buozzi n. 46 (Tel.0733/813784), 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 delle Esecuzioni in data 10/11/2016 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 8/2015 RGEI cui è stato riunito il procedimento n. 300/15 TRIBUNALE DI MACERATA (promossa da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO - SOCIETA' COOPERATIVA) e sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni visti gli articoli 569, 571, 576 e 591 bis C.P.C. e la legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche,

COMUNICA

che il giorno **16 aprile 2025 alle ore 09.35** presso l'Unità Locale della ES.IM Soc Coop, sita in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, si svolgerà il **quarto** esperimento di **vendita senza incanto** dei beni sotto descritti al prezzo base di seguito indicato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (essendo pignorati i diritti di usufrutto per 2/2 ed i diritti di nuda proprietà per 3/3) di **villa singola a MACERATA Via Mazenta 27/29**, della superficie commerciale di 478,91 mq, con annesso **box doppio** della superficie commerciale di 53,00 mq, distinti al catasto fabbricati di detto Comune al:

- **foglio 79 particella 25 sub. 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 18,5 vani, rendita 2.627,47 Euro, indirizzo catastale: via Ambrogio Mazenta n. 27/29, piano: T-1-S1;**
- **foglio 79 particella 25 sub. 2, categoria C/6, consistenza 0, indirizzo catastale: via Ambrogio Mazenta n. 27/29, piano: S2.**

Il fabbricato, costruito nel 1983, è composto da due piani seminterrati e due piani fuori terra ed è così suddiviso: al piano S2 è stato ricavato un locale garage, un locale magazzino, un locale cantina ed un locale centrale idrica e autoclave. Al piano S1 vi è un appartamento, avente accesso sia esterno che interno, composto da una cucina, zona pranzo/soggiorno, tre camere da letto, un w.c., un bagno, due ripostigli, disimpegno e due portici esterni. Il piano terra risulta suddiviso in due appartamenti aventi accessi dall'esterno separati. Il primo è composto da ampia zona soggiorno/pranzo dotata di due balconi, disimpegno con balcone, cucina abitabile con camino e balcone, camera da letto matrimoniale dotata di disimpegno, bagno e balcone. La seconda unità residenziale al piano terra comprende un ingresso, una zona soggiorno, camera e w.c. dotato di antibagno. Al piano primo è presente un quarto appartamento composto da ampia zona cucina/soggiorno, disimpegno, bagno, n. 2 camere da letto e terrazzo. L'intero fabbricato è circondato da una corte comune recintata di circa 762,00 mq.

Situazione urbanistica.

Non sono state rinvenute pratiche edilizie in quanto il Responsabile del S.U.E. del Comune di Macerata, a seguito della richiesta di accesso agli atti avanzata dal CTU in data 27/05/2016, ha certificato che il loro archivio è stato interessato da un incendio in data 11/08/2012 ed è stato accertato che la pratica riferita all'immobile in oggetto, di cui alla posizione n. 3838, risulta essere tra quelle direttamente interessate dall'incendio.

In base al PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Giunta Comunale n. 371 dell'11.11.2015, l'immobile ricade in zona Residenziale di espansione (art. 19 delle N.T.A.)

Conformità.

Il C.T.U. precisa che, successivamente all'acquisto ed al conseguente decreto di trasferimento, nel caso in cui ci fossero necessarie integrazioni a domande di condono o sanatorie edilizie di qualsivoglia natura e per eventuali problematiche al momento non apparenti, l'aggiudicatario dovrà e potrà procedere a domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, accollandosi tutti gli oneri e spese connessi alla regolarizzazione urbanistica della proprietà immobiliare trasferitagli.

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: Non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con lo stato autorizzato dal Comune essendo le pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto allontanate dall'archivio comunale in quanto direttamente interessate dall'incendio del 11/08/2012. Alla luce di quanto sopra non è possibile verificare la conformità edilizia dell'immobile in oggetto. Nell'eventualità che si voglia frazionare la stima e procedere alla creazione di più lotti, uno per ogni unità immobiliare identificata nella perizia, bisognerà procedere alla presentazione di un progetto per la divisione delle varie unità residenziali dell'edificio in oggetto (normativa di riferimento: Art. 13 Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 - Art. 34 comma 2/ter e 36 D.P.R.). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di una pratica per frazionamento unità immobiliari. Costi di regolarizzazione: Oneri tecnici presunti per la redazione di una pratica edilizia per frazionamento unità immobiliari (esclusi gli oneri amministrativi quali eventuali sanzioni, diritti di segreteria etc necessari al rilascio del titolo, oltre Iva e Cap come per legge): €5.000,00.

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

- La planimetria catastale relativa all'immobile residenziale (Foglio 79 part. 25 sub. 1) non risulta aggiornata in quanto: - Al piano terra sono stati realizzati nuovi divisori per la creazione di una nuova unità immobiliare e per rendere gli accessi al piano primo o al piano seminterrato autonomi; - Risultano presenti più unità immobiliari con

ingressi autonomi; - Al piano primo è stata ampliata l'unità abitativa tramite la realizzazione di una stanza in più attraverso la tamponatura di porzione del terrazzo. (normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, D.L. n. 78/10, convertito con modificazioni dalla L. n. 122/10) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale tramite la presentazione di una nuova pratica DOCFA. Costi di regolarizzazione: Onorario presunto per la sola redazione di un nuovo accatastamento (sono esclusi Iva e Cap come per legge oltre agli oneri catastali): € 1.500,00.

- L'immobile non risulta riportato nella mappa catastale (normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, D.L. n. 78/10, convertito con modificazioni dalla L. n.). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di un tipo mappale strumentale. Costi di regolarizzazione: Onorario minimo per la redazione di un Tipo Mappale strumentale (esclusi Iva e Cap come per legge e oneri catastali): € 1.200,00.

Precisazioni.

Al 13/04/2021, data della relazione del custode, l'immobile risulta occupato dagli esecutati.

Secondo la normativa vigente l'immobile ricade nella classe F della certificazione energetica.

I costi di regolarizzazione delle difformità sono stati detratti dal valore di vendita del bene a cura del CTU.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 340.198,84 (trecentoquarantamilacentonovantotto/84)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 255.149,13 (duecentocinquantacinquemilacentotrentanove/13), 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 1/3 di appartamento a MACERATA, B.go Sforzacosta n. 137, della superficie commerciale di 93,91 mq, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- **foglio 114 particella 16 sub. 9, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: Borgo Sforzacosta n. 137, piano: 1-2-3;**
- **foglio 114 particella 152, consistenza 0**

La particella n. 152 risulta "graffata" con la particella 16 sub 9 del foglio n. 114 del Comune di Macerata.

L'unità, ricadente all'interno di una piccola palazzina, è composta da un soggiorno/tinello con ripostiglio e da una cucina al piano primo e dalla zona notte al piano secondo composta da due camere da letto, comunicanti tra loro e non disimpegnate, oltre locale w.c. accessibile dalla prima camera da letto.

Situazione urbanistica.

Sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia N. 7118, per lavori di sostituzione del solaio di copertura, rilasciata il 20/03/2002 con il n. 7118 di protocollo;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia N. 19366/2002, per lavori di sabbiatura ad acqua, stuccatura a faccia vista e lavaggio pareti esterne, presentata il 29/06/2002 con il n. 19366 di protocollo;
- Condono edilizio N. 25915, per lavori di Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47, presentata il 29/12/1986 con il n. 25915 di Protocollo.

In base al PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Giunta Comunale n. 371 dell'11.11.2015, l'immobile ricade in zona Di risanamento e ristrutturazione (art. 16 delle N.T.A.).

Conformità.

Il C.T.U. precisa che, successivamente all'acquisto ed al conseguente decreto di trasferimento, nel caso in cui ci fossero necessarie integrazioni a domande di condono o sanatorie edilizie di qualsivoglia natura e per eventuali problematiche al momento non apparenti, l'aggiudicatario dovrà e potrà procedere a domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, accollandosi tutti gli oneri e spese connessi alla regolarizzazione urbanistica della proprietà immobiliare trasferitagli.

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: - Creazione di una scala interna, del tipo prefabbricata in legno, di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo con taglio di porzione del solaio; - Realizzazione di un ripostiglio nella stanza catastalmente identificata come cucina (vicino alla scala di cui al punto precedente); - Tamponatura interna di una finestra nella cucina che è stata adibita ad alloggio caldaia; - Diverse altezze al piano soffitta (risultano più basse di quelle dichiarate nella planimetria catastale); - Realizzazione di un piccolo box all'interno del cortile di pertinenza. (normativa di riferimento: Art. 13 Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 - Art. 34 comma 2/ter e 36 D.P.R. 380/2001). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richieste di sanatoria edilizia sia presso l'ufficio tecnico comunale che sia presso il Genio Civile. Costi di regolarizzazione: Onorario minimo per la sola redazione della pratica di sanatoria presso gli uffici comunali e redazione pratica sanatoria al Genio Civile (esclusi IVA e CAP ed oneri amministrativi): € 3.500,00.

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali: - Creazione di una scala interna, del tipo prefabbricata in legno, di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo con taglio di porzione del solaio; - Realizzazione di un ripostiglio nella stanza catastalmente identificata come cucina (vicino alla scala di cui al punto precedente); - Tamponatura interna di una finestra nella cucina che è stata adibita ad alloggio caldaia; - Diverse altezze al piano soffitta (risultano più basse di quelle dichiarate nella planimetria catastale); - Assenza nella planimetria dell'ingombro del vano w.c. al piano primo sulla terrazza comune al 1° e 2° piano in quanto al di sotto dello stesso è stato creato un ripostiglio; - Realizzazione di un piccolo box all'interno del cortile di pertinenza. (normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, D.L. n. 78/10, convertito con modificazioni dalla L. n. 122/10). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della scheda catastale. Costi di regolarizzazione: Redazione nuovo accatastamento (esclusi costi di presentazione): € 600,00.

Precisazioni.

Al 13/04/2021, data della relazione del custode, l'immobile risulta libero.

Come specificato da ultima relazione tecnica del 27.06.2017 del CTU, l'immobile risulta temporaneamente inagibile ed il custode riferisce che i comproprietari non hanno fatto richiesta per la messa in sicurezza e non hanno intenzione di accollarsi costi per la puntellatura delle strutture murarie lesionate. Il CTU precisa che l'agibilità potrà essere ripristinata

con provvedimenti di pronto intervento. Le opere di P.I. consistono nella messa in sicurezza con opere provvisorie (puntellature) delle strutture murarie lesionate.

Secondo la normativa vigente l'immobile ricade nella classe G della certificazione energetica.

I costi di regolarizzazione delle difformità sono stati detratti dal valore di vendita del bene a cura del CTU.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 9.683,20 (novemilaseicentottantatre/20)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 7.262,40 (settemiladuecentosessantadue/40), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU. Geom. Antonella Mercorelli del 07/10/2016 che si richiama espressamente, e può essere consultata sul sito www.tribunale.macerata.giustizia.it

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili vengono posti in vendita al **prezzo base di:**
 - € 340.198,84 (trecentoquarantamilacentonovantotto/84) per il Lotto 1 oltre iva e/o imposta di registro;**
 - € 9.683,20 (novemilaseicentottantatre/20) per il Lotto 3 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.).
- Le offerte di acquisto, **in bollo**, reperibili anche sui siti 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. ROBERTA BELLETTI sito in Civitanova Marche, alla Via Bruno Buozzi n. 46 (Tel.0733/813784). 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 "ROBERTA BELLETTI" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato ad "ROBERTA BELLETTI" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese (non saranno accettati assegni postali vidimati o vaglia postali 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:**
 - € 8.000,00 (ottomila/00) per il LOTTO 1;**
 - € 500,00 (cinquecento/00) per il LOTTO 3.**
- 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 "ROBERTA BELLETTI". 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 (0733.1997382) 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 "ROBERTA BELLETTI" ; 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 per sunto, per una sola volta su un quotidiano locale a maggiore diffusione (Corriere Adriatico) e sul sito internet 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 e il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni.

Gli immobili di cui al lotto unico potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) con sede in Monsano (AN) tel. 0731.60914 - 0731,605180 email: infovisite@ivgmarche.it

Civitanova Marche li 06/02/2025

**Il Delegato
Dott.ssa Roberta Belletti**

John Bell