

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. 07331997382)

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 14/09/2017, con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 40/15 R.G.E.I. Tribunale di Macerata (promosso da BANCA DELLA PROVINCIA DI MACERATA SPA) cui è riunita la proc. es. n. 90/16 R.G.E.I. 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,

COMUNICA

Che il giorno **16 aprile 2025 alle ore 09:55** presso l'Unità Locale della ES.IM Soc Coop, sita in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, si svolgerà l'esperimento di **vendita senza incanto** dei beni sotto descritti al prezzo base di seguito indicato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 5

Diritti pari a 6/6 di piena proprietà su ABITAZIONE CON CORTE sita in località San Liberato, frazione di San Ginesio (MC), **con annessi terreni**, il tutto distinto al catasto terreni/ fabbricati di detto Comune al:

- Foglio 77 particella 256, categoria 1/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, Contrada San Liberato, piano terra
- Foglio 77 particella 593, (catasto terreni) qualità/classe- seminativo/5 di mq. 920 red. dom, € 1,90 red. agr. 3,09;
- Foglio 77 particella 254 (catasto terreni), qualità/classe 5, superficie 1880, reddito agrario 6,31 €, reddito dominicale 3,88 €;
- Foglio 77 particella 257 (catasto terreni), qualità/classe 3, superficie 110, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,09 €
- Foglio 77 particella 567 (catasto terreni), qualità/classe 3, superficie 30, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €,

Il fabbricato è un manufatto di tipo unifamiliare, con struttura in pannelli prefabbricati in cemento su un unico livello ed è costituito da: un locale utilizzato come cucina, pranzo, soggiorno, caratterizzato dalla presenza di un camino, oltre al bagno e due stanze ad uso camere.

Situazione urbanistica:

Risultano le seguenti pratiche edilizie.

- In data 9 settembre 1983 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 57/83 pratica edilizia n. 57/83 protocollo n. 4438 per la realizzazione di Rifugio Alpino per ricovero attrezzi e persone;
- In data 16 gennaio 1987 pratica n. 133 è stata rilasciata agibilità
- In data 7 agosto 1986 protocollo n. 5698 è stata presentata una richiesta di condono edilizio Legge 47/85, per lavori di RIFUGIO ALPINO
- In data 28 febbraio 1995 protocollo n. 1434 è stata presentata una richiesta di Condono edilizio L. 47/85 -724/94, per lavori di realizzazione edificio prefabbricato ad uso abitativo

I beni immobili ricadono nel vigente P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. e P.T.C. approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 22, sono classificati come zona agricola E2 ed E4 e sono inoltre vincolati ai fini paesaggistici, nonché inseriti all'interno della perimetrazione del Parco Nazionale dei Monti Sibillini.

Conformità.

In data 21 novembre 1985 presso il Comune di San Ginesio è stata inoltrata richiesta per "realizzazione di rifugio alpino per il ricovero degli attrezzi e delle persone in località Trocco". In data 4 agosto 1986 è stata inoltrata richiesta di sanatoria per opere ad uso non residenziale per un "rifugio alpino" dichiarando che i lavori erano stati realizzati nel giugno 1983. A seguito di un sopralluogo, il 22 agosto 1986 viene emessa Ordinanza di demolizione, manufatto edificato in assenza di concessione edilizia. In data 20 febbraio 1995 è stata inoltrata una domanda di "sanatoria per gli abusi edilizi" sempre nello stesso lotto, come superficie residenziale ad uso abitazione, di mq. 52,79 e tettoia di mq. 18,19 dichiarando che i lavori sono stati realizzati febbraio 1985. In data 31 gennaio 2007 viene richiesta da parte del Comune di San Ginesio ad integrare la pratica con ulteriore documentazione; in data 13 luglio 2007 viene integrata, dalla documentazione inoltrata si evidenzia che le caratteristiche del manufatto sono mutate, sia per la sua destinazione che per le sue caratteristiche tipologiche e planivolumetriche. A seguito di quanto sopra esposto il CTU ha richiesto un parere tecnico preventivo inerente il rilascio del condono edilizio. L'ufficio tecnico ha relazionato che gli interventi sono sanabili tranne il piccolo locale deposito che dovrà essere rimosso. La sanatoria potrà essere concessa, la cui sanzione non sarà superiore a € 5.164 e non inferiore a € 516; tale importo sarà stabilito in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio - inoltre dovrà essere acquisito il parere nonché il nulla osta da parte

dell'Ente Parco Nazionale dei Monti Sibillini ed il versamento di indennità risarcitoria ai sensi dell'art. 167 del D.lgs. 42/2004.

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: l'immobile a tutt'oggi non è stata rilasciata concessione a sanatoria, per il rilascio dovrà essere pagata una sanzione non inferiore a € 516,00 e non superiore ad € 5.164,00, ed un'indennità risarcitoria, che sarà stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento del valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio. Le somme a titolo di oblazione e indennità risarcitoria non potranno superare € 5.164,00, pertanto al CTU non è stato possibile decurtare alcun importo nella valutazione finale. Inoltre dovrà essere demolito il locale ad uso deposito (indicato nella planimetria catastale). L'unità immobiliare risulta non conforme ma regolarizzabile, mediante di autorizzazione fognaria, richiesta agibilità completa di dichiarazioni di competenza del tecnico - onorario minimo € 1.200,00 (escluso competenze tecniche per le dichiarazioni di conformità idrico-elettrico e termico che dovranno essere rilasciate da ditte specializzate - diritti di segreteria e bolli).

Precisazioni.

L'abitazione risulta occupata in forza di contratto di locazione stipulato il 17 febbraio 2014, ma le occupanti lo abitano soltanto nella stagione estiva.

L'immobile ricade nella classe energetica G secondo la normativa vigente.

PREZZO BASE D'ASTA: €. 54.607,00 (euro cinquantaquattromilaseicentosette/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per €. 40.955,25 (euro quarantamilanovecentocinquanta/25), 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 redatta dal CTU Geom. Rosella Pepa del 14/06/2016 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:

- **€. 54.607,00 (euro cinquantaquattromilaseicentosette/00)** oltre iva e/o imposte di registro **per il lotto 5.**
- 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 €. 2.000,00 (duemila/00)** per il LOTTO 5.
- 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 Porto Recanati 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**

