

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
DELEGATA AL DOTTORE COMMERCIALISTA CLAUDIO CREPACCIOLI
(artt. 569, 570, 576 e 591-bis c.p.c.)

Il sottoscritto Dott. CLAUDIO CREPACCIOLI con studio in Corridonia - 62014 (MC) - alla Via Cavour n. 74, (tel. 0733/432863 fax. 0733/435275) anche in qualità di socio della Es.im. Società Cooperativa per le Esecuzioni Immobiliari (0733/1997382)

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Macerata in data 20 dicembre 2018 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **203/2017 R.G.E.I.** -promossa da INTESA SAN PAOLO S.P.A.- e sono state delegate al sottoscritto le relative operazioni. Visti gli articoli 569, 570, 576 e 591-bis c.p.c. e la legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche,

AVVISA

Che il giorno **21 dicembre 2021** alle **ore 11:35** presso l'unità locale della ES.IM. Soc. Coop. in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, si svolgerà il **quarto** esperimento di **vendita senza incanto** dei beni sotto descritti

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà per 1/1 di un **appartamento** nel comune di **San Severino Marche (MC), Località Sant'Elena n.37**, ai piani terra, primo e secondo del medesimo fabbricato, avente la superficie convenzionale di 414,63 mq., con annessi **pollaio, garage e locali di deposito** ai piani S-1, T e T-1, il tutto contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- foglio 106, particella 404, sub 1, cat. A/3. Classe 1, consistenza 12,5 vani, rendita € 581,01;
- foglio 106, particella 404, sub 15, cat. C/2, Classe 2, consistenza 46 mq, rendita € 35,64;
- foglio 106, particella 404, sub 2, cat. C/6. Classe 3, consistenza 32 mq, rendita € 28,10;
- foglio 106, particella 404, sub 5, cat. C/2. Classe 1, consistenza 23 mq, rendita € 14,25;
- foglio 106, particella 404, sub 6, cat. C/2. Classe 3, consistenza 24 mq, rendita € 22,31;
- foglio 106, particella 404, sub 7, cat. C/2. Classe 3, consistenza 50 mq, rendita € 46,48;
- foglio 106, particella 404, sub 8, cat. C/2. Classe 3, consistenza 66 mq, rendita € 61,35;
- foglio 106, particella 404, sub 11, cat. C/2. Classe 3, consistenza 78 mq, rendita € 72,51.

L'area in cui sorge il fabbricato è interessata dalla presenza di altri fabbricati a destinazione abitativa e nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi di prima necessità, ma la località dista dal comune di San Severino Marche di cui la località fa parte circa 5,5 Km.

Situazione urbanistica:

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

- L'immobile è stato ristrutturato ed elevato con licenza per l'esecuzione dei lavori edili rilasciata dal Comune di San Severino Marche in data 9/7/1977 a seguito di domanda presentata in data 2/06/1977.
- In data 21/03/1978 è stata presentata domanda per la realizzazione della copertura della scala esistente, alla quale è succeduto il rilascio della licenza da parte del Comune di San Severino Marche il 4/05/1978.
- In data 20/12/1980 è stata presentata domanda per l'intonacatura plastificata alle pareti esterne del fabbricato, alla quale è succeduto il rilascio della licenza da parte del Comune di San Severino Marche il 3/01/1981.
- In data 01/10/1988 è stata presentata domanda per la ristrutturazione del fabbricato mediante sostituzione di solai, rifiniture interne, pavimenti, intonaci e tramezzi, alla quale è succeduto il rilascio della licenza da parte del Comune di San Severino Marche il 4/11/1988.
- A seguito del sisma del settembre 1997, in data 19/10/1998 e 02/08/1999 sono state presentate le domande per la richiesta di contributo per riparazione e miglioramento sismico, alle quali ha fatto seguito la concessione per l'esecuzione dei lavori edili in data 21/08/1999.
- Concessione in sanatoria rilasciata il 11/09/1997 -ai sensi della Legge n.47 del 28/02/1985 e ss.mm.ii.- a seguito di istanza di condono edilizio prodotta il 29/03/1986 prot. 5884/5885 (limitatamente ai subb. 6 e 7).

In base al PRG - piano regolatore generale vigente, approvato con atto del Consiglio Comunale n.78 del 28/11/2014 e vigente dal 22/01/2015, è classificata in parte come Zona Agricola Normale "EN", regolata dall'art. 32.1 delle NTA; la stessa è ricompresa nel Sistema Ambientale (V) - la rete di connessione ecologica delle aree agricole di pianura (V3), come disciplinato dall'art. 26.3 delle N.T.A.. Inoltre tale area è classificata in parte come Zona Agricola di salvaguardia paesistica-ambientale "EA", regolata dall'art. 32.3 delle N.T.A.; la stessa area è ricompresa nel Sistema Ambientale (V) - la rete di connessione ecologica delle aree agricole di pianura (V3), come disciplinato dall'art. 26.3 delle N.T.A.. Infine è tutelata in parte come Corsi d'Acqua (Art. 29 PPAR e Art. 23 PTC), regolata dall'art. 45.2 delle N.T.A..

Precisazioni: L'immobile ricade nella classe energetica E secondo la normativa vigente.

Per quanto riguarda l'appartamento (sub. 1) non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale: nel soggiorno non è presente il muro centrale e manca inoltre un manufatto che sarebbe stato un camino. Infine è presente una difformità rispetto allo stato autorizzato a causa della presenza di un camino in cucina non riportato in progetto. Per tale difformità è necessario procedere al riaccatastamento.

In data 13/03/2019, data del sopralluogo del custode, l'immobile risultava occupato dagli esecutati, i quali hanno dichiarato che la porzione immobiliare di cui ai sub. 6 e 7 sarebbe stata dichiarata inagibile a seguito degli eventi sismici del 2016.



Il CTU, con relazione integrativa depositata in data 27.05 u.s., ha provveduto ad aggiornare allo stato attuale i valori di stima dei beni ricadenti nel lotto, indicando peraltro detti beni come non suscettibili di alcun contributo a seguito degli eventi sismici del 2016.

PREZZO BASE D'ASTA: € 483.596,36 (quattrocentottantatremilacinquecentonovantasei/36)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 362.697,27 (euro trecentosessantaduemilaseicentonovantasette/27) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

La CAUZIONE non può essere inferiore al 20% (venti per cento) del prezzo offerto.

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà per 1/1 di appezzamenti di terreno agricolo siti nel Comune di **San Severino Marche in Contrada Sant'Elena**, contraddistinto al Catasto Terreni di detto Comune al:

- foglio 106, particella 214, porzioni AA e AB rispettivamente di qualità SEMINATIVO (20 are, reddito dominicale 34,09 € e reddito agrario di 49,58 €) E PRATO (28 are, reddito dominicale di 7,95 € e reddito agrario di 4,34 €), classe 3;
- foglio 106, particella 323, qualità SEMINATIVO (19 are e 70 ca are, reddito dominicale 6,61 € e reddito agrario di 10,68 €), classe 3;
- foglio 106, particella 340, di qualità SEMINATIVO (34 are e 48 ca, reddito dominicale 11,68 € e reddito agrario di 18,87 €), classe 3;
- foglio 106, particella 344, di qualità BOSCO MISTO (11 are e 20 ca, reddito dominicale 0,87 € e reddito agrario di 0,23 €), classe 2;
- foglio 106, particella 463, porzioni AA e AB rispettivamente di qualità SEMINATIVO (01 are e 88 ca, reddito dominicale 0,53 € e reddito agrario di 0,78 €) E ULIVETO (08 are e 62 ca, reddito dominicale di 1,34 € e reddito agrario di 2,23 €), classe 4 e 3.

Situazione urbanistica:

In base al PRG - piano regolatore generale vigente, approvato con atto del Consiglio Comunale n.78 del 28/11/2014 e vigente dal 22/01/2015, è classificata in parte come Zona Agricola Normale "EN", regolata dall'art. 32.1 delle NTA; la stessa è ricompresa nel Sistema Ambientale (V) - la rete di connessione ecologica delle aree agricole di pianura (V3), come disciplinato dall'art. 26.3 delle N.T.A.. Inoltre tale area è classificata in parte come Zona Agricola di salvaguardia paesistica-ambientale "EA", regolata dall'art. 32.3 delle N.T.A.; la stessa area è ricompresa nel Sistema Ambientale (V)-la rete di connessione ecologica delle aree agricole di pianura (V3), come disciplinato dall'art. 26.3 delle N.T.A..

Precisazioni:

In data 13/03/2019, data del sopralluogo del custode, l'immobile risultava occupato dagli esecutati. I terreni sono incolti.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 14.156,48 (quattordicimilacentocinquantesi/48)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 10.617,36 (euro diecimilaseicentodiciasette/36) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

La CAUZIONE non può essere inferiore al 20% (venti per cento) del prezzo offerto.

LOTTO TRE

Diritti di piena proprietà per 1/1 di appezzamenti di terreno agricolo siti nel Comune di **San Severino Marche in Contrada Sant'Elena**, contraddistinto al Catasto Terreni di detto Comune al:

- foglio 107, particella 211, di qualità SEMINATIVO (72 are e 60 ca, reddito dominicale 20,62 € e reddito agrario di 30,00 €), classe 4;
- foglio 107, particella 432, porzioni AA e AB rispettivamente di qualità PRATO (05 are, reddito dominicale 1,42 € e reddito agrario di 0,77 €) e BOSCO CEDUO (02 are e 80 ca, reddito dominicale di 0,22 € e reddito agrario di 0,09 €), classe 1 e 3;
- foglio 107, particella 434, di qualità SEMINATIVO (0 are e 40 ca, reddito dominicale 0,11 € e reddito agrario di 0,17 €), classe 4.

Situazione urbanistica:

In base al PRG - piano regolatore generale vigente, approvato con atto del Consiglio Comunale n.78 del 28/11/2014 e vigente dal 22/01/2015, è classificata in parte come Zona Agricola Normale "EN", regolata dall'art. 32.1 delle NTA; la stessa è ricompresa nel Sistema Ambientale (V) - la rete di connessione ecologica delle aree agricole di pianura (V3), come disciplinato dall'art. 26.3 delle N.T.A.. Inoltre tale area è in parte classificata come Zona Agricola di salvaguardia paesistica-ambientale "EA", regolata dall'art. 32.3 delle NTA; la stessa è ricompresa nel Sistema Ambientale (V) - la rete di connessione ecologica di connessioni interambientali principali (V1), come disciplinato dall'art. 26.1 delle N.T.A..

Precisazioni:

In data 13/03/2019, data del sopralluogo del custode, l'immobile risultava occupato dagli esecutati. I terreni sono incolti.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 4.698,06 (quattromilaseicentonovantotto/05)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 3.523,53 (euro tremilacinquecentoventitre/53) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

La CAUZIONE non può essere inferiore al 20% (venti per cento) del prezzo offerto.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del predetto lotto sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Matteo Cristofanelli del 13/07/2018 che si richiama espressamente, e potrà essere consultata sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO



- Gli immobili vengono posti in vendita ad un prezzo base di

- € 483.596,36 (quattrocentottantatremilacinquecentonovantasei/36) oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 1;
- € 14.156,48 (quattordicimilacentocinquantasei/48) oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 2;
- € 4.698,06 (quattromilaseicentonovantotto/05) 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. Commercialista Claudio Crepaccioli sito in Corridonia - 62014 (MC) - alla Via Cavour n. 74, (tel. 0733/432863 fax. 0733/435275). 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 "Claudio Crepaccioli" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato ad "Claudio Crepaccioli" 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 Dott. 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 pari ad:

- € 10.000,00 (diecimila/00) per il lotto 1;
- € 400,00 (quattrocento/00) per il lotto 2;
- € 100,00 (cento/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 "Claudio Crepaccioli". 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 Dott. 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 90 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 "Claudio Crepaccioli"; 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 - affisso pubblicamente con manifesti a Macerata e San Severino Marche, per sunto, per una sola volta su un quotidiano locale a maggiore diffusione (Il Resto del Carlino) e pubblicato sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it (unitamente all'ordinanza di delega del G.E. e alla perizia del C.T.U.) e tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il custode giudiziario Avv. Francesca Panichelli tel. 377.5045460, e-mail: avvfrancescapanichelli@gmail.com.

Corridonia il 21.10.2021.

Il Delegato
Dott. Claudio Crepaccioli
