

TRIBUNALE DI MACERATA
13° AVVISO DI VENDITA DELEGATA A NOTAIO
(artt.569, 571, 576 e 591-bis c.p.c.)

Il sottoscritto notaio Dott. Piergiorgio Moschetta con studio a Civitanova Marche, anche nella qualità di componente della Associazione Notarile per le esecuzioni delegate ex Legge 3 agosto 1998 n.302, con sede a Macerata in Via Morelli n.20, (tel.0733.31567)

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 18.04.2008 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **3/06** (promosso da BCC Recanati e Colmurano, **) e sono state delegate al sottoscritto notaio le relative operazioni, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la Legge 132/15 e successive modifiche

COMUNICA

- che il giorno **01 ottobre 2024** alle ore **10.00** presso la sede dell'Associazione Notarile sita a Macerata in Via Morelli n.20, si svolgerà la vendita dei beni oltre descritti per il prezzo base stabilito in:
€. 17.600,00 per il lotto 1,
€. 69.270,00 per il lotto 2,
€. 15.100,00 per il lotto 3,
€. 33.388,00 per il lotto 4,
€. 22.182,00 per il lotto 5,
€. 9.275,00 per il lotto 6,
€. 36.800,00 per il lotto 7,
- è 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 cc. 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 speciale.
- che entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita dovranno essere depositate presso la sede dell'Associazione, in busta chiusa, (all'esterno della quale saranno indicati : numero di procedura e lotto, nome del giudice dell'esecuzione, nome del professionista delegato, data della vendita) le offerte (in bollo), che dovranno 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 dati del coniuge), fotocopia di un documento di identità valido, codice fiscale, in caso di ditta anche la visura camerale, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto, la cauzione pari al 20% del prezzo offerto (di importo non inferiore di oltre ¼ al prezzo base), nonché l'ammontare approssimativo delle spese che si fissa al 10% del prezzo offerto, anche ai fini del pagamento iva e/o imposte di registro (salvo eventuale integrazione dell'importo), somme da versare separatamente mediante assegni circolari non trasferibili (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestati a "Associazione Notarile esecuzioni delegate Macerata",
- che, in caso di offerta unica pari, superiore o inferiore di non oltre ¼ al prezzo base, questa è senz'altro accolta. L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicata,
- che in caso di più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta (offerte minime in aumento di €.500,00 per il lotto 1, €.1.000,00 per il lotto 2, €.300,00 per il lotto 3, €.1.000,00 per il lotto 4, €.500,00 per il lotto 5, €.200,00 per il lotto 6, €.1.000,00 per il lotto 7). Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- che entro novanta giorni dall'aggiudicazione, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso la sede dell'Associazione mediante assegno/i circolare/i non trasferibile/i (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestato/i a "Associazione Notarile esecuzioni delegate Macerata". In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.
- che il presente avviso sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia, sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it (unitamente all'ordinanza di delega del G.E. e alla C.T.U.) e sulla stampa specializzata nonché affisso pubblicamente e che tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno della vendita non intercorreranno meno di 45 giorni.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt.571, 576 e seguenti C.P.C. saranno effettuate presso la sede dell'Associazione preposta sita a Macerata, via Morelli n.20.

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 paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario, 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 90 giorni dalla vendita, 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% al notaio delegato tramite l'Associazione preposta; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al notaio, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario.

BENI SOTTOPOSTI A VENDITA:

Lotto 1: diritti pari a 16/48 di piena proprietà e 8/48 di nuda proprietà su porzione di edificio sito a Recanati, C.da Mattonata n.50/a, composta da abitazione al piano terra di mq.145 ca. con balcone di mq.10 ca., dal soggiorno, attraverso una scala interna in legno, si raggiunge il sottotetto dove si trovano un soppalco di mq.22 ca. con balcone di mq.17 ca., distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 90 part. 172 sub 3, cat A/2, cl.2, vani 7, superficie catastale mq.174, R.C. €.849,57, Contrada Mattonata piano T-1;

Lotto 2: diritti pari a 16/48 di piena proprietà e 8/48 di nuda proprietà su porzione di edificio sito a Recanati, C.da Mattonata n.50/a, composto da abitazione al piano terra di mq.110 ca. con balconi per una superficie totale di mq.19 ca., distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 90 part.172 sub 4, cat A/2, cl.2, vani 5,5, superficie catastale mq.113, R.C. €.667,52, Contrada Mattonata piano T;

Lotto 3: diritti pari a 16/48 di piena proprietà e 8/48 di nuda proprietà su porzione di edificio sito a Recanati C.da Mattonata n.50/a, composto da abitazione al piano sottostrada di mq.150 ca., distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 90 part.172 sub 5, cat.A/2, cl.2, vani 7, superficie catastale mq.123, R.C. €.849,57, Contrada Mattonata piano S1;

Lotto 4: diritti pari a 4/12 di piena proprietà e 2/12 di nuda proprietà su porzione di edificio sito a Recanati, C.da Mattonata n.50/a, composto da garage al piano sottostrada di mq 96 ca., distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 90 part.172 sub 6, cat C/6, cl.3, consistenza mq.80, superficie catastale mq.93, R.C. €. 82,63, Contrada Mattonata piano S1;

Lotto 5: diritti pari a 16/48 di piena proprietà e 8/48 di nuda proprietà su porzione di edificio sito a Recanati, C.da Mattonata n.50/a, composto da magazzino al piano sottostrada di mq.82 ca., distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 90 part.172 sub 7, cat C/2, cl.4, consistenza mq.69, superficie catastale mq.81, R.C. €.99,78, Contrada Mattonata piano S1;

Lotto 6: diritti pari a 16/48 di piena proprietà e 8/48 di nuda proprietà su porzione di edificio sito a Recanati, C.da Mattonata n. 50/a, composto da magazzino al piano sottostrada di mq.40 ca., distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 90 part.172 sub 8, cat.C/6, cl.3, consistenza mq.36, superficie catastale mq.41, R.C. €.37,18, Contrada Mattonata piano S1;

L'immobile nella sua globalità è completo di corte (della superficie di mq.1.010) recintata.

Beni comuni non censibili ai lotti dall'1 al 6: la corte e il porticato al S1, part.172 sub 9, il ballatoio al piano terra, part.172 sub 2 è comune ai sub 3 e 4; corti comuni, part.174 e 257, gravate da servitù di passaggio a favore delle part.174, 258,259,223;

la part.174 (accesso dalla/alla strada comunale) è b.c.n.c. alle part.174,257,258,259.

Lotto 7: diritti di piena proprietà su un fabbricato principale adibito ad abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra (terra e primo) sito a Recanati, C.da Mattonata n.50 distinto al Catasto fabbricati del detto Comune al foglio 90.

- part.223 sub 5, cat. A/3, cl.1, vani 4,5, superficie catastale mq.83, R.C. €.255,65, Contrada Mattonata n.50 piano terra,

- part.223 sub 6, cat. A/3, cl.1, vani 5, superficie catastale mq.87, R.C. €.284,05 Contrada Mattonata n.50 piano T-1.

Beni comuni non censibili sono la corte, part.223 sub 1 (comune a tutti i sub) e il porticato al piano terra, part. 223 sub 2 (comune ai sub 5 e 6).

Il tutto salvo più corretta identificazione anche con diversi dati catastali

SITUAZIONE POST SISMA:

Lotto 7: a seguito di nuovo sopralluogo da parte del CTU Geom. Marco Morbidelli, si verificava che le crepe o fessurazioni presenti non incidono sulla stabilità dell'immobile, come più dettagliatamente indicato nella perizia suppletiva del 02.05.2019.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta il 08.04.1999 R.P.n.968 a favore di BCC di Recanati e Colmurano Soc. Coop. a r.l. per lire 1.250.000.000, rinnovata in data 07.02.2019 R.P.n.183, relativa ai lotti 1-2-3-4-5-6,

costituzione di diritti reali a titolo gratuito (servitù di passaggio) trascritta il 17.10.2005 R.P.n.9297 sul foglio 90 part.174 e 257 a favore delle part.174 e 259,
costituzione di diritti reali a titolo gratuito (servitù di non edificare) trascritta il 17.10.2005 R.P.n.9298 sul foglio 90 part.257 a favore delle part.258,
- verbale di pignoramento trascritto il 09.01.2006 R.P.n.261 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano,
- verbale di pignoramento trascritto il 14.02.2006 R.P.n.1764 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano, relativo al lotto 7,
- verbale di pignoramento trascritto il 30.09.2006 R.P.n.10382 a favore di **.

Pesi che verranno ordinati di cancellazione nel decreto di trasferimento. Eventuali formalità di cancellazione saranno su richiesta e a spese dell'aggiudicatario.

Situazione urbanistica:

l'immobile distinto al foglio 90 part.172 (lotti n.1-2-3-4-5-6) è stato costruito con concessione edilizia n.62 del 25.03.1992 prot.9837 (pratica edilizia n.920210) dell'08.08.1992. In data 01.03.1994 con concessione n.84 si rilasciava voltura della concessione edilizia originaria. In data 26.01.1996 veniva rilasciata la concessione edilizia n.34 per variante alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione consistente in alcune modifiche interne/esterne, alla sistemazione esterna e alla realizzazione di una cantina interrata. Per il fabbricato distinto al foglio 90 part.223 (lotto n.7) è stato costruito precedentemente all'anno 1967 e nel 1971 è stato ristrutturato e sopraelevato (licenza edilizia n.26 del 13.04.1971 per la sopraelevazione e restauro di una casa colonica). Per gli immobili distinti alle part.172 e 223 non risultano presentate domande di agibilità.

Sono presenti delle irregolarità edilizie sanabili da parte dell'acquirente. Più in particolare:

Il sub 8 della part.172 (lotto 6) destinato a magazzino è stato realizzato abusivamente. Il locale è però sanabile urbanisticamente, mediante il ricorso all'art. 36 DPR 380/2001, come dettagliatamente specificato a pag.13 della perizia, che si invita a leggere.

I sub 5 e 6 della part.223 del foglio 90 (lotto 7) contengono difformità sanabili da parte dell'acquirente, sempre mediante il ricorso all'art.36 DPR 380/2001, come dettagliatamente specificato a pag.14 della perizia, che si invita a leggere.

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla Legge 28.2.85 n.47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

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 notifichi ai sensi di legge. Maggiori informazioni presso la Cancelleria delle esecuzioni e l'Associazione preposta.

Custode (cui rivolgersi per la visita agli immobili) : Dott. Salvucci Samuele, Via Circonvallazione 35, Monte San Giusto – Tel. 0733/530622 - E-mail: s.salvucci@gmail.com

ASSOCIAZIONE NOTARILE PER LE ESECUZIONI DELEGATE
EX LEGE 3 AGOSTO 1998 N.302
(Notaio Dott. Piergiorgio Moschetta)