

**TRIBUNALE DI MACERATA
EX TRIBUNALE DI CAMERINO
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
DELEGATA AL DOTTORE COMMERCIALISTA STEFANO IOMMI**

Il sottoscritto Dott. Iommi Stefano con studio in Macerata (MC) in Via Bramante n.10, Tel. 0733/240179, 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 26 settembre 2014, anche in forza del provvedimento di modifica delle condizioni di vendite del 28/09/2016, con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **34/13 R.G.E.I.** ex Tribunale di Camerino (promosso da ZAGARIA VINCENZO) e sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni, e visti gli articoli 569, 570, 576 e 591-bis c.p.c. e la legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche

COMUNICA

che il giorno **27 settembre 2023** alle ore **11:15** presso l'unità locale della ES. IM. Soc. Coop. in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, si svolgerà l'esperimento di vendita senza incanto dei beni sotto descritti al prezzo base d'asta di seguito indicato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà su appartamento sito in **Matelica in Via Giacomo Veneziani 42** dalla superficie di 28 mq.

Trattasi di bilocale posto al piano terra restaurato in tempi recenti distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al :

-foglio 54 part. 200 sub 29 Cat. A/3 classe 2 cons. 2,5 vani Rend. € 174,30

Situazione urbanistica: Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pollenza sono emersi i seguenti atti autorizzativi relativi all'intero edificio:

-permesso a costruire n. prat. 6184/2010 per lavori di ristrutturazione con parziale cambio di destinazione al PT rilasciata in data 07/09/2010 con prot. n. 77, agibilità del 30/04/2011 con il n. 6184 di protocollo

L'unità immobiliare ricade in zona centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici:PPCS piano particolareggiato del centro storico.

Precisazioni: sono state rilevate difformità interne sanabili con procedura di richiesta di Permesso a Costruire in sanatoria e pagamento di una sanzione amministrativa stimata al tempo della perizia in € 516,00 oltre diritti di segreteria e bolli. L'immobile risulta connesso ad altra proprietà ma il passaggio notarile non è stato ancora perfezionato, prima dell'effettivo passaggio di proprietà, resterebbe pertanto escluso dalla sanatoria.

Sono state rilevate lievi difformità sulle divisioni interne, locale antibagno non realizzato, locale angolo cottura non conforme a quanto indicato nel progetto, finestra del bagno (normativa di riferimento DPR 380/2011). Le difformità sono regolarizzabili con pagamento di una sanzione amministrativa minima pari ad € 516,00, spese progettuali presuntive pari ad € 2.000,00 e diritti di segreteria e bolli pari ad € 200,00.

L'immobile rientra nel gruppo "F" della classe di certificazione energetica secondo la normativa vigente.

L'immobile in custodia sito in via Giacomo Venezia, 42 nel comune di Matelica così meglio individuato al NCEU: foglio 54 particella 200 subalterno 26 Cat. A4 e subalterno 29 Cat. A3, in seguito agli eventi sismici del 2016 è stato reso inagibile dal Comune di Matelica con Ordinanza, la n. 49 del 02/02/2017 prot. 1486. E' in corso un progetto di riparazione dei danni con miglioramento sismico con "Richiesta di Contributo Ricostruzione " (R.C.R.) all'Ente preposto dello Stato, gestito dall'Ing. Lucia Marini, quale incaricata dal condominio Via Venezia n. 40-42.

In base alla valutazione sul livello operativo del 25/06/2019 risulta che l'immobile di Via Venezia n. 40-42 concorre solo parzialmente al calcolo del costo convenzionale del contributo dell'edificio (porzione A de sub 26) e pertanto il contributo massimo della suddetta UI sarà pari a euro 43.824,00.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 26.000,00 (ventiseimila/00).

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 19.500,00 (tredicimiladuecentoquarantotto/00), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà su appartamento sito in **Matelica in Via Giacomo Veneziani 42** sito al piano primo.

Composto da ingresso capo scala, due camere doppie, locale cucina/soggiorno, ripostiglio, bagno e piccolo spazio soppalcato.

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- foglio 54 part. 200 sub 26 Cat. A/3 classe 3 cons. 4,5 vani Rend. € 267,27.

Situazione urbanistica: Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pollenza sono emersi i seguenti atti autorizzativi relativi all'intero edificio:

- permesso a costruire n. prat. 6184/2010 per lavori di ristrutturazione con parziale cambio di destinazione al PT rilasciata in data 07/09/2010 con prot. n. 77, agibilità del 30/04/2011 con il n. 6184 di protocollo

L'unità immobiliare ricade in zona centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: PPCS piano particolareggiato del centro storico.

Precisazioni:

L'immobile rientra nel gruppo "G" della classe di certificazione energetica secondo la normativa vigente.

L'immobile in custodia sito in via Giacomo Venezia, 42 nel comune di Matelica così meglio individuato al NCEU: foglio 54 particella 200 subalterno 26 Cat. A4 e subalterno 29 Cat. A3, in seguito agli eventi sismici del 2016 è stato reso inagibile dal Comune di Matelica con Ordinanza, la n. 49 del 02/02/2017 prot. 1486. E' in corso un progetto di riparazione dei danni con miglioramento sismico con "Richiesta di Contributo Ricostruzione " (R.C.R.) all'Ente preposto dello Stato, gestito dall'Ing. Lucia Marini, quale incaricata dal condominio Via Venezia n. 40-42.

In base alla valutazione sul livello operativo del 25/06/2019 risulta che l'immobile di Via Venezia n. 40-42 concorre solo parzialmente al calcolo del costo convenzionale del contributo dell'edificio (porzione A de sub 26).

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 75.000,00 (settantacinquemila/00).

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 56.250,00 (cinquantaseimiladuecentocinquanta/00), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Daniele Falcioni in data 05.06.2014 che si richiama espressamente, e potrà essere consultata sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it.

MODALITA' DELLA VENDITA ALL'INCANTO

Gli immobili di cui ai lotti 1,2 vengono posti in vendita rispettivamente al prezzo base pari a:

- **€ 26.000,00 (ventiseimila/00) per il lotto 1** oltre iva e/o imposta di registro;
- **€ 75.000,00 (settantacinquemila/00) per il lotto 2** 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 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. Iommi Stefano sito in Macerata (MC) in Via Bramante n.10 Tel. 0733/240179. 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 "IOMMI STEFANO" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato ad "IOMMI STEFANO" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese (non saranno accettati vaglia postali ed 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:**
 - € 1.000,00 per il Lotto 1
 - € 2.000,00 per il Lotto 2
- 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 "IOMMI STEFANO". 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, 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 o dove indicato dal Dottore Commercialista.
- 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 "IOMMI STEFANO" ; 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, nonché affisso pubblicamente con manifesti a Macerata e Cingoli, e per sunto, per una sola volta su un quotidiano locale a maggiore diffusione (Il Resto del Carlino) e sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it (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 1,2 potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario Dott.ssa Corpetti Elsa con studio in MONTE SAN GIUSTO, VIA DELL'ARTIGIANATO (tel. 0733837251 - fax 0733837140 – e-mail e.corpetti@sincomas.it)

Macerata, li 26/06/2023


DOTT. STEFANO IOMMI