

# TRIBUNALE DI MACERATA

## AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA

(AVV. ANTONIO MARIA GOLINI)

Il sottoscritto Avv. Antonio Maria Golini, con studio in Macerata, Via Volturno snc (tel. 0733 288113 fax 0733 280622), delegato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 78/2016 R.G.E. con ordinanza del 18/01/2018, con la quale il medesimo Giudice ha disposto la vendita dei beni sotto descritti

### AVVISA

- che è fissata per il giorno **30 ottobre 2024 ore 10,00** l'udienza di verifica delle offerte di acquisto sui beni pignorati e sotto elencati in Macerata, Via Volturno snc, presso lo studio del sottoscritto delegato. Entro le ore 12,00 del giorno antecedente, e cioè entro le ore 12,00 del giorno **29 ottobre 2024** è fissato il termine per la proposizione delle offerte d'acquisto relative ai beni sottoindicati, con le modalità di seguito precisate. Detti beni, di seguito descritti, vengono posti in vendita al prezzo base di:

**-lotto n. 1): € 15.030,00 (euro quindicimilatrenta/00);**

**-lotto n. 2): € 1.440,00 (euro millequattrocentoquaranta/00);**

- che per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta di acquisto in busta chiusa e sigillata, sulla quale il sottoscritto delegato apporrà i dati di riferimento (il numero della procedura esecutiva, il nome del G.E., il nome del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte ed il lotto) come verranno indicati dall'offerente; l'offerta (in bollo) dovrà contenere: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile (in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), fotocopia di un documento di identità valido e, in caso di società o impresa commerciale, visura camerale, nonché i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, la procedura esecutiva ed il lotto, il prezzo offerto, il termine di pagamento del saldo del prezzo che non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione, o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni);

- che alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto delegato, di importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione; nonché un assegno circolare non trasferibile, sempre intestato al sottoscritto delegato, con importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, per le spese; si precisa che sia la cauzione che il fondo per le spese dovranno essere corrisposti esclusivamente mediante assegni circolari emessi da istituto di credito (non saranno valide cauzioni costituite con assegno di conto corrente o tipologie varie di assegni emessi da Postelitaliane o altri operatori);

- che le offerte sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c. e che saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;

- che in caso di presentazione di un'unica offerta di valore pari o superiore rispetto al prezzo base, essa verrà accolta, mentre qualora il prezzo offerto sia inferiore a tale valore in misura non superiore a un quarto, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà 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 c.p.c.;

- che in caso di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato; non sono accettate offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

- che in tal caso il rilancio minimo viene stabilito in euro 500,00 (euro cinquecento/00) quanto al lotto n. 01), ed in € 100,00 (euro cento/00) quanto al lotto n. 02);

- che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata) entro il termine di giorni 90 dall'udienza di aggiudicazione provvisoria; l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio del sottoscritto delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto. Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente,

in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare, e con precisazione ulteriore che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Sig. G.E.;

- che in caso di mancato saldo nel termine, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata verrà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene, nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza fra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato;

- che ai sensi dell'art. 41 del Decr. Leg.vo 1 settembre 1993 n. 385, qualora tra i creditori compaia un Istituto di credito fondiario, l'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento, purchè entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario l'importo delle rate scadute, degli accessori e delle spese e ne dia comunicazione e prova al sottoscritto; altrimenti potrà comunque saldare direttamente al creditore fondiario una quota pari all'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito dell'istituto per capitale, spese ed accessori, dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto, e comunque versando il rimanente 15% al sottoscritto delegato, e comunque versando al sottoscritto delegato l'eccedenza fra il saldo del prezzo di aggiudicazione ed il credito fondiario azionato;

- che agli aggiudicatari di immobili potranno essere concessi mutui ipotecari fino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI;

- che ogni attività connessa con il presente avviso verrà compiuta presso lo studio del sottoscritto delegato, in Macerata, Via Volturmo snc, compresa la presentazione e la deliberazione sulle offerte di acquisto;

- che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da ipoteche e da trascrizioni di pignoramenti e che ogni spesa a tal fine sarà a carico dell'aggiudicatario;

- che il presente avviso verrà pubblicato mediante affissione di manifesti murali, pubblicazione sul *Portale delle vendite pubbliche*, sul sito internet [www.tribunalemacerata.com](http://www.tribunalemacerata.com);

- che tra il compimento delle formalità pubblicitarie sopra indicate e la data della deliberazione sulle offerte di vendita non trascorreranno meno di 45 giorni;

- che maggiori informazioni potranno essere reperite presso lo studio del sottoscritto delegato e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata

#### BENI SOTTOPOSTI A VENDITA

##### -Lotto n. 1:

**A) In Comune di Cingoli, Frazione Santo Stefano n. 16, intera e piena proprietà di appartamento della superficie commerciale di 170,07 Mq.** L'appartamento è sito al piano terra rialzato (ingresso) e primo di un fabbricato residenziale unifamiliare di tipologia edilizia "a schiera" di remota edificazione, accessibile dalla scala esterna scoperta (insistente su suolo pubblico) collocata sul fronte principale. Composto da ingresso/vano scala, cucina/sala pranzo, soggiorno, servizio igienico, locale di sgombero, due camere e balcone. L'unità è collegata internamente con altra unità immobiliare ad uso magazzino. L'immobile è posto al piano T-1 ed ha un'altezza interna di 2,85. Classe energetica: G. Occupato dai proprietari.

Identificazione catastale: foglio 148, part.IIa 5, sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 352,48, indirizzo catastale: Frazione Santo Stefano 16, piano: T-1.

**B) In Comune di Cingoli, Frazione Santo Stefano, intera e piena proprietà di magazzino della superficie commerciale di 90,66 Mq.** Unità immobiliare ad uso magazzino ubicata al piano terra di un fabbricato residenziale unifamiliare di tipologia edilizia "a schiera" di remota edificazione, accessibile dalla prospiciente strada pubblica comunale. Composto da tre ampi ambienti ad uso magazzino oltre ad un ripostiglio (sottoscala) e corte esclusiva della superficie catastale di mq 96 sul lato posteriore dello stabile. L'unità è collegata internamente con l'alloggio soprastante. L'immobile è posto al piano T ed ha un'altezza interna di 2,65.

Identificazione catastale: foglio 148, part.IIa 5, sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 115 mq, rendita € 83,15, indirizzo catastale: Frazione Santo Stefano snc, piano: T;

L'intero edificio sviluppa 2 piani, entrambi fuori terra. Immobile costruito nel 1700.

Irregolarità catastali: sono state rilevate difformità (piano terra: realizzazione di divisori nel vano magazzino; piano primo: chiusura vano porta locale di sgombero per divisione dall'attiguo garage facente parte del lotto 02), sanabili mediante presentazione all'Agenzia delle Entrate – UP di Macerata – Servizio Territorio, di variazione catastale (procedura DOCFA) per diversa distribuzione degli spazi

interni, con costi pari ad € 120,00 per tributi e diritti catastali, € 580,00 per oneri tecnici compresi accessori; tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni; situazione riferita esclusivamente ad abitazione e magazzino componenti il lotto 01).

Altre conformità: al CTU in sede di sopralluogo non sono state consegnate né mostrate le dichiarazioni di conformità ai sensi delle vigenti normative relativamente agli impianti tecnologici.

**-Lotto n. 2: In Comune di Cingoli, Frazione Santo Stefano snc, intera e piena proprietà di garage della superficie commerciale di 27,69 Mq.** Il garage è sito al piano terra e primo di un fabbricato residenziale unifamiliare di tipologia edilizia “a schiera” di remota edificazione, accessibile dalla scala prospiciente strada pubblica comunale. Composto da garage e ripostiglio al piano terra e da magazzino e ulteriore ripostiglio in quello superiore. L’immobile è posto al piano T-1 ed ha un’altezza interna di 2,60.

Identificazione catastale: foglio 148, part.IIIa 5, sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 69 mq, rendita € 92,65, indirizzo catastale: Frazione Santo Stefano snc, piano: T-1

L’intero edificio sviluppa 2 piani, entrambi fuori terra. Immobile costruito nel 1700.

Irregolarità catastali: sono state rilevate difformità (piano primo: chiusura vano porta locale di sgombero per divisione dall’attiguo magazzino facente parte del lotto 01), sanabili mediante presentazione all’Agenzia delle Entrate – UP di Macerata – Servizio Territorio, di variazione catastale (procedura DOCFA) per diversa distribuzione degli spazi interni, con costi pari ad € 60,00 per tributi e diritti catastali, € 440,00 per oneri tecnici compresi accessori; tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni; situazione riferita esclusivamente ad abitazione e magazzino componenti il lotto 01).

SI PRECISA CHE QUANTO ALLE IRREGOLARITA’ CATASTALI SEGNALATE RELATIVAMENTE AI LOTTI NN. 01) E 02) LA PROCEDURA HA PROVVEDUTO ALLA LORO REGOLARIZZAZIONE COME DA RELAZIONE DEL C.T.U. DEL 5/10/2021.

Elenco formalità pregiudizievoli:

- 1) Ipoteca volontaria n. 1189 r.p. – 5487 R.G. del 12/04/2010;
- 2) Pignoramento immobiliare n. 3448 r.p. - 4674 R.G. del 08/04/2016

SI INVITANO GLI INTERESSATI AD EFFETTUARE UN SOPRALLUOGO PER LA VERIFICA DELL’EFFETTIVA CONSISTENZA E DELLE CARATTERISTICHE DEL BENE IN VENDITA

Custode (cui rivolgersi per l’eventuale visita dei beni): Dr. ALBERTO BENTIVOGLI (tel.: 0733 283083 – email: [bentivogliaalberto@virgilio.it](mailto:bentivogliaalberto@virgilio.it))

Macerata, lì 25 luglio 2024

Il delegato alla vendita  
Avv. Antonio Maria Golini