

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE**  
**DELEGATA AL RAGIONIER CLAUDIO CICIANI**

Il sottoscritto Rag. Claudio Ciciani con studio in Camerino, Via Pallotta n. 15 (tel. 3387782604 - 0737 632795, fax 0737 636121), anche nella qualità di socio dell'ES.IM SOCIETA' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari (0733/1997382),

**VISTA**

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 21/04/2016 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **83/15** (promosso da BANCA DEI SIBILLINI CREDITO COOPERATIVO DI CASAVECCHIA S.C.) TRIBUNALE DI MACERATA e sono state delegate al sottoscritto Ragioniere le relative operazioni, visti gli articoli 569, 576 e 591 bis c.pc. e la legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche,

**COMUNICA**

che il giorno **19 marzo 2025 ore 11:00** presso l'Unità Locale della ES.IM Soc Coop, sita in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, si svolgerà il terzo esperimento di **vendita senza incanto** dei beni sotto descritti al prezzo base d'asta di seguito indicato.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento sito a Pieve Torina Via Valnerina 10**, della superficie commerciale di 102,70 mq distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- **foglio 22 particella 115 sub. 4 e 8, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: VIA VALNERINA civ. 10, piano: 1° - 2°**

L'appartamento è posto su una palazzina bifamiliare con accesso esclusivo da una scala esterna. La soffitta è raggiungibile con una scala in legno e ferro direttamente dall'interno dell'appartamento. L'unità immobiliare è posta al piano 1° - 2

**Situazione urbanistica:** risultano le seguenti pratiche edilizie:

- autorizzazione edilizia n. 17/85, , per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per suddivisione interna , rifacimento bagno, pavimenti e rivestimenti, presentata il 02/07/1985 con il n. 2157 di protocollo, rilasciata il 13/08/1985 con il n. 17/85 di protocollo;
- autorizzazione edilizia n. 5/90, per lavori di spostamento divisorii interni, sistemazione ed adeguamento dei servizi igienici e tecnologici e lavori conseguenti (intonaci interni, pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura e impianti), presentata il 07/12/1983 con il n. 3493 di protocollo, rilasciata il 12/03/1990 con il n. 5/90 di protocollo;

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera provinciale atto n. 162 del 10.05.2010, l'immobile ricade in zona di completamento - B.

**Precisazioni:** Il fabbricato ha subito ingenti danni dal sisma del 2016, il quale era stato demolito. Allo stato attuale i lavori per la ricostruzione sono stati finanziati con Decreto del Direttore del dipartimento Ufficio Speciale Ricostruzione n. 4862 del 5 novembre 2022 che allego, per un importo totale di € 929.072,65. I lavori di ricostruzione sono iniziati il 3.04.2023 ed alla data del sopralluogo si è realizzato il telaio in cemento armato del piano primo. La fine dei lavori è prevista per il 2.04.2025 salvo ulteriori proroghe.

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 91.500,00 (euro novantunomilacinquecento/00)**

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 68.625,00 (euro sessantottomilaseicentoventicinque/00) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

*Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. SIMONA VOLPONI del 30.03.2016 e quella integrativa del 17/06/2024 che si richiamano espressamente, e potranno essere consultate sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it).*

**MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

- Gli immobili di cui al LOTTO UNICO vengono posti in vendita al **prezzo base di € 91.500,00 (euro novantunomilacinquecento/00)** 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 sui siti internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://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 ferialo precedente a quello fissato per la vendita presso lo studio del Rag. Claudio Ciciani con studio in Camerino, Via Pallotta n. 15 (tel. 3387782604 - 0737 632795, fax 0737 636121). 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 "CLAUDIO CICIANI" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato ad "CLAUDIO CICIANI" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese;
  - 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 Ragioniere 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)**. 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 CICIANI". 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 Ragioniere 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 "CICIANI CLAUDIO"; 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 per sunto, per una sola volta su un quotidiano locale a maggiore diffusione (Corriere Adriatico) e sul sito internet [www.tribunalemacerata.com](http://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 potrà essere visionato previo accordo con il Custode Giudiziario Avv. Gianni Padula con Studio professionale sito a Macerata Fraz. Piediripa in Via Annibali n. 15, email: [gianni.padula@lawnet.it](mailto:gianni.padula@lawnet.it) tel: 0733.283709**

Camerino, 14/01/2025

  
Rag. Claudio Ciciani