

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE**  
**DELEGATA ALL'AVVOCATO FRANCESCA PANICHELLI**

\*\*\*\*\*

La sottoscritta Avv. Francesca Panichelli con studio in Civitanova Marche (MC), alla Via Martiri di Belfiore n. 65 (Tel. 3775045460), anche nella qualità di socia dell'ES.IM SOCIETA' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari (Tel. 0733-1997382)

**VISTA**

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzione in data 21/12/2017 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **267/16 R.G.E.I. TRIBUNALE DI MACERATA** (promosso da B.C.C. DI CIVITANVOA MARCHE E MONTECOSARO) e la successiva ordinanza del 28/04/2023 con la quale sono state delegate al sottoscritto Avvocato 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,

**AVVISA**

Che il giorno **19 novembre 2024 alle ore 09:35** 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 4**

**A- Diritti pari ad 1/1 della nuda proprietà e 1/1 di usufrutto di appartamento sito a Montecosaro (MC), Fraz. Montecosaro Scalo, Via Don Bosco n. 95**, della superficie commerciale di 120,00 mq con annesso **garage** della superficie commerciale di 11,70 Mq. e sottotetto non abitabile della superficie commerciale di 48,00 mq, il tutto distinto al catasto fabbricati di detto comune al:

- **Foglio 24 particella 188 sub. 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: Viale Don Bosco snc, piano: 1 – 2;**
- **Foglio 24 particella 188 sub. 5, categoria C/6, classe 3, consistenza 39 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: Viale Don Bosco snc, piano: S1.**

Appartamento al piano primo con soffitta al piano sottotetto e garage al piano sottostrada di una palazzina in frazione Montecosaro Scalo di Montecosaro (MC), di cui una minima porzione ricade in comune di Civitanova Marche. Con la scala comune interna, si giunge all'abitazione del primo piano: il portone di ingresso si apre su un locale molto ampio, che funge da salone. Un corridoio conduce a tre grandi camere e due bagni. Con la scala interna in legno, si sale al piano sottotetto e si accede ad un primo locale, utilizzato come cucinino e soggiorno; il locale successivo è un grande stanzone che prende luce dalle finestre sotto tetto; l'ultima zona risulta divisa in tre stanze ad uso disimpegno, wc e locale caldaie. Immobile recentemente ristrutturato.

**B- Diritti pari ad 1/1 della nuda proprietà e 1/1 di usufrutto di porzione di abitazione a Civitanova Marche, Via Piane Chienti snc**, distinta al catasto di detto comune al:

- **Foglio 30 particella 183 sub. 5, sezione urbana 002, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti.**

Limitata porzione di superficie ai piani 1 e 2 del fabbricato sub A, che per la maggior superficie ricade in comune di Montecosaro.

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

- Concessione di Eseguire attività edilizia o di Trasformazione Urbanistica - Pratica n. 15/1981 del comune di Montecosaro (MC) N. 42/1981, per lavori di Sopraelevazione casa di civile abitazione, rilasciata il 05/05/1981 con il n. 42/1981 di protocollo. Trattasi di Concessione relativa ad opere edili antecedenti il 01/09/1967, come recitano gli atti di compravendita.
- Concessione Edilizia in Sanatoria - Pratica Condono n. 585 del comune di Montecosaro N. 440/97, per lavori di Modifiche prospettiche ed interni pertinenti il fabbricato sito in Via Don Bosco 95, distinto al N.C.E.U. al Foglio 24 part. 188 sub 3-4-5, presentata il 03/07/1986 con il n. 585 di protocollo, rilasciata il 19/06/1997 con il n. 440/97 di protocollo. Nel documento si riporta che per il Certificato di abitabilità dovrà presentarsi documentata istanza, che però non risulta agli atti del comune.
- Concessione Edilizia in Sanatoria del Comune di Civitanova Marche N. 4059/1998, per lavori di Costruzione di un manufatto ad uso agricolo e realizzazione di maggior superficie relativa a tutti i piani dell'edificio, che principalmente insiste nel comune di Montecosaro, presentata il 30/09/1986 con il n. 4059 di protocollo, rilasciata il 09/01/1998 con il n. 4059/1998 di protocollo.

In base al PRG - Piano Regolatore Generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 1 del 28/01/2014 di Montecosaro (MC) e Delibere del Consiglio Comunale n. 41 del 30/09/2014 e n. 7 del 16/03/2015 di Civitanova Marche (MC) - Varianti al PRG. L'immobile ricade in zona: nel comune di Civitanova Marche Zona B3 /R3 in parte; Zona E3 zone agricole produttive, dove valgono le indicazioni della L. R. 13/90. La zona E3 ricade anche nel sub-sistema V2 detto delle Valli esterne, sistema ambientale del fiume Chienti. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedasi Norme Tecniche di Attuazione per i PRG di Montecosaro e Civitanova Marche (MC). Nel comune di Montecosaro i beni ricadono in Zona B4 Zona residenziale di completamento.

**Conformità:** non sono state rilevate difformità.

**Precisazioni:**

Al 18/04/2023, data dell'ultima relazione del custode, l'immobile risulta libero.

L'immobile ricade nella classe F della certificazione energetica secondo la normativa vigente.

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 137.384,32 (centotrentasettemilatrecentoottantaquattro/32)**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 103.038,24 (euro centotremilatrentotto/24), 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 Alessandra Pignataro del 02/11/2017 che si richiama espressamente, e potrà essere consultata sul internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it), nonché della relazione del 04/12/2019 a firma del Geom. Lucia Smorlesi, relativa all'esecuzione delle vulture catastali dei beni.*

#### **MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

- Gli immobili vengono posti in vendita al prezzo base di € **137.384,32 (centotrentasettemilatrecentoottantaquattro/32)** oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 4.

- 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](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 feriale precedente a quello fissato per la vendita presso l'Unità Locale della ES.IM. Soc. Coop, sita in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410 (0733/1997382).

. 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 "FRANCESCA PANICHELLI" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato ad "FRANCESCA PANICHELLI" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese (non saranno accettati assegni postali vidimati o vaglia postali 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 professionista 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 € 3.000,00 (tremila/00) per il lotto 4.** 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 "FRANCESCA PANICHELLI". 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 o dove indicato dal professionista 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 "FRANCESCA PANICHELLI" ; 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 San Severino Marche (MC), 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](http://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 unico potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario avv. Ruggeri Stefano - email [avvstefanoruggeri@puntopec.it](mailto:avvstefanoruggeri@puntopec.it), fax. n. 0733/813791***

Civitanova Marche li 26/09/2024.

Avv. Francesca Panichelli