

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**17° AVVISO DI VENDITA DELEGATA A NOTAIO**  
(artt.569, 571, 576 e 591-bis c.p.c.)

Il sottoscritto notaio Dott.ssa Lucia Borri, con sede a Macerata, 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 delega emanata dal Giudice in data 19.05.2009 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **144/06** (promosso B.C.C. di Recanati e Colmurano, BNL) 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 **04 febbraio 2025** alle ore **10.10** presso la sede dell'Associazione Notarile a Macerata, Via Morelli 20, si svolgerà la vendita del bene oltre descritto per il prezzo base stabilito in €. 296.500,00 per il **lotto 1**, per il quale potranno essere formulate offerte minime di acquisto per €.222.375,00 (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
- 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 c.c.. 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 €. 6.000,00). 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](http://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.

## **BENE SOTTOPOSTO A VENDITA:**

### **Lotto 1**

diritti di piena proprietà su:

A) fabbricato bifamiliare da cielo a terra che si eleva su di un lotto di terreno esclusivo della superficie complessiva di circa mq. 2.000,00, sito in Serrapetrona, Via Colli n.115 comprende:

- al piano terra - un'abitazione della superficie coperta di circa mq.142,
- al piano primo – un'abitazione della superficie coperta di circa mq.151 oltre a due balconi di mq. 10 e soffitta al piano secondo/sottotetto, allo stato grezzo, della superficie coperta di mq.151 circa.

All'esterno, a monte del fabbricato abitativo, risulta presente anche un accessorio in muratura interrato ad uso cantina e deposito, della superficie coperta di circa mq.59.

Detti immobili sono distinti al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12:

- part. 453 sub 2, cat.A/3, cl.2, vani 5,5, superficie catastale mq.127, R.C. €.312,46, Via Colli piano terra,
- part. 453 sub 3, cat.A/3, cl.2, vani 8,5, superficie catastale mq.196, R.C. €.482,89, Via Colli piano T-1-2,

bene comune non censibile ad entrambe le unità è la corte (part. 453 sub 1)

B) frustoli di terreno della superficie complessiva di ha 0.21.90 siti a Serrapetrona, Via Colli, descritti al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 12 part.ile 267, 450, 452.

Il tutto salvo più corretta identificazione anche con diversi dati catastali.

### Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta il 10.06.2003 R.P.n.1681 a favore di MPS Bancaverde Spa per €.1.200.000,00, rinnovata in data 28.04.2023 R.P.n.604,
- ipoteca giudiziale iscritta il 21.04.2006 R.P.n.1907 a favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana Spa per €. 20.000,00,
- ipoteca giudiziale iscritta il 29.04.2006 R.P.n.2043 a favore di Banca Popolare dell'Adriatico Spa per €.220.000,00,
- ipoteca giudiziale iscritta il 20.05.2006 R.P.n.2403 a favore di Cooperativa Agricola Valle Del Chienti Soc.Coop. a r.l. per €.600.000,00,
- ipoteca giudiziale iscritta il 20.05.2006 R.P.n.2405 a favore di Banca Popolare di Ancona Spa per €.596.200,00,
- ipoteca giudiziale iscritta il 08.06.2006 R.P.n.2736 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Spa per €.60.000,00,
- ipoteca giudiziale iscritta il 14.06.2006 R.P.n.2857 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano S.C. a r.l. per €. 30.000,00,
- ipoteca giudiziale iscritta il 13.07.2006 R.P.n.3378 a favore di Banca dei Sibillini Credito Cooperativo di Casavecchia soc.coop. per €.42.000,00,
- ipoteca giudiziale iscritta il 21.07.2006 R.P.n.3547 a favore di BNL Spa per €.180.000,00,
- verbale di pignoramento trascritto il 30.08.2006 R.P.n.9454 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano Soc.Coop. a r.l.,
- ipoteca giudiziale iscritta il 28.10.2006 R.P.n.4940 a favore di Unicredit Banca Spa per €.135.407,35,
- verbale di pignoramento trascritto il 09.12.2006 R.P.n.13388 a favore di BNL Spa,
- verbale di pignoramento trascritto il 19.12.2006 R.P.n.13703 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano Soc.Coop. a r.l.,
- ipoteca legale iscritta il 20.01.2009 R.P.n.137 a favore di Equitalia Marche Spa per €.136.114,32.  
(salvo ulteriori verifiche ed accertamenti).

I pesi verranno ordinati di cancellazione nel decreto di trasferimento. Eventuali formalità di cancellazione saranno a cura del delegato e a carico dell'aggiudicatario.

### Situazione urbanistica:

La costruzione del fabbricato abitativo risale agli anni '70 ed è stato realizzato sulla scorta dei progetti assentiti con:

- nulla osta per Esecuzione Lavori Edili del 31.05.1974;
- variante, concessione edilizia n.23 del 02.07.1986, prot.n.620,
- variante, concessione edilizia n.2 del 14.03.1989, prot.n.665. Il certificato di abitabilità è stato rilasciato il 21.11.1989.

Il fabbricato abitativo è stato oggetto di recente ristrutturazione a seguito del sisma 2016 con titolo edilizio prot.n.23080|03/04/2019|MARCHEUSR|USR|A|490.40.20/2018/USR/3494 della Regione Marche in data 03.04.2019 e fine lavori con agibilità del 04.06.2020, inclusa pratica edilizia in Sanatoria presentata per gli

interventi realizzati prima degli eventi sismici del 2016 in assenza di titolo edilizio. L'immobile abitativo risulta pertanto urbanisticamente conforme (si legga a pag.16 della perizia).

Per il fabbricato pertinenziale ad uso cantina (unito catastalmente al foglio 12 part.453 sub 3), non sono stati reperiti titoli edilizi. L'attuale strumento urbanistico in vigore PRG e le relative norme tecniche comunali assegnano alla zona la destinazione agricola e ai fini dell'eventuale sanatoria del manufatto, si precisa che in zona agricola possono essere edificati nuovi immobili solo se strumentali alle aziende agricole (Legge Regionale 13/90), pertanto in caso di trasferimento dell'immobile in capo ad un'azienda agricola, la sanatoria potrebbe essere possibile, al contrario, se l'aggiudicazione dovesse essere in capo a terzi privi di dei requisiti agricoli, la sanatoria non potrebbe avvenire (come indicato nello specifico dal CTU nella Relazione sulle Irregolarità Urbanistiche che si invita a leggere ). Per questo motivo la cantina di cui trattasi non è stata inclusa del valore del lotto 1

I terreni, a sensi del P.R.G. vigente nel Comune di Serrapetrona, ricadono in "zona agricola normale".

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 (per visite agli immobili): Avv. Paolo Ponzelli, Via Lorenzoni 7, Macerata - tel. 0733/264988**

ASSOCIAZIONE NOTARILE PER LE ESECUZIONI DELEGATE  
EX LEGE 3 AGOSTO 1998 N.302  
(Notaio Dott.ssa Lucia Borri)