

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**4° AVVISO DI VENDITA DELEGATA A NOTAIO**  
(artt.569, 571, 576 e 591-bis c.p.c.)

Il sottoscritto notaio Dott. Sabino Patruno con studio a Porto Recanati, 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 vendita emanata dal Giudice in data 30.12.2014 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **169/13** (promosso da Vela Home Srl) 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 14.05.2005 n.80 e successive modifiche,

COMUNICA

- che il giorno **04 marzo 2025** alle ore **10.05** presso la sede dell'Associazione Notarile a Macerata in Via Morelli 20, si svolgerà la vendita del bene oltre descritto per il prezzo base stabilito in €. 220.600,00, per il quale potranno essere formulate offerte minime di acquisto per €. 165.450,00 (pari al prezzo base ridotto di un quarto),
- che 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 cc. 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 €. 5.000,00). 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:**

diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato sito a Tolentino, Viale Matteotti 45, costituita da appartamento al piano primo con soffitta e cantina, della superficie commerciale di mq. 230,00 e garage al piano terra, tutti distinti al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 52:

- part. 19 sub 12, cat.A/2, cl.2, vani 15, superficie catastale mq.288 escluse aree scoperte mq.281, R.C. €.1.549,37, Viale Giacomo Matteotti n.45 piani T-1-2-S1,

- part.19 sub 11, cat.C/6, cl.2, consistenza mq.32, superficie catastale mq.37, R.C. €.39,66, Viale Giacomo Matteotti n.45 piano terra.

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

**SITUAZIONE POST SISMA:** l'immobile è stato dichiarato inagibile a seguito degli eventi sismici del 2016 con individuazione del livello operativo "L3". Il tecnico incaricato riferiva che il decreto di concessione del contributo veniva rilasciato in data 26.03.2024 (n.1981) e che i lavori si sarebbero iniziati a breve e si sarebbero ultimati entro i successivi 24 mesi.

In data 19.01.2024 sull'immobile distinto al foglio 52 part.19 sub 12 si costituiva vincolo a favore della rete Ferroviaria Italiana Spa trascritto il 29.01.2024 R.P.n.1109 con il quale il proprietario e i futuri aventi causa si obbligano "a rinunciare a qualsiasi azione, reclamo o richiesta di indennizzo per sé e per i propri successori e aventi causa a qualsiasi titolo per danni futuri a persone, al manufatto edilizio e alle relative dipendenze oggetto dell'autorizzazione che potessero essere causate dall'attività che caratterizza l'esercizio ferroviario, attuale e di futura istituzione, anche a seguito di ampliamento degli impianti ferroviari."

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta il 10.06.2002 R.P.n.1539 a favore di BNL Spa per €.124.000,00, rinnovata in data 23.05.2022 R.P.n.889,

costituzione di fondo patrimoniale trascritto il 02.02.2012 R.P.n.1183,

- ipoteca giudiziale iscritta il 24.04.2012 R.P.n.738 a favore di BNL Spa per €. 170.000,00

- ipoteca giudiziale iscritta il 18.09.2012 R.P.n.1601 a favore di Carifac Spa per €.60.000,00,

- verbale di pignoramento trascritto il 15.07.2013 R.P.n.6568 a favore di Vela Home Srl.

Costituzione di vincolo trascritto il 29.01.2024 R.P.n.1109 a favore della rete Ferroviaria Italiana Spa (sul foglio 52 part.19 sub 12)

(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:

Pratiche edilizie: n.100/C/1988 per lavori di sostituzione dei solai di piano e copertura dell'edificio, rilasciata il 31.05.1988 prot.n.131/C/1998; n.37/1990 per lavori di modifiche interne; n.131/C/1998 per lavori di ristrutturazione rilasciata il 29.12.1998; n.139/C/2001 per lavori di ristrutturazione di edificio unifamiliare rilasciata il 18.09.2001; n.155/A/2001 per lavori di manutenzione straordinaria. Sono state rilevate delle difformità edilizie, l'immobile pertanto risulta non conforme ma regolarizzabile (pag.6 della perizia).

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 notifici ai sensi di legge. Maggiori informazioni presso la Cancelleria delle esecuzioni e l'Associazione preposta.

**Custode (per visite agli immobili): Istituto Vendite Giudiziarie; Via Cassolo 35 Monsano (AN) - Tel. 0731/60914 – 605542-605180; E-mail: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it)**