

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
DELEGATA AL DOTTORE COMMERCIALISTA MARCO DOMIZI

Il sottoscritto Dott. Marco Domizi con studio in Tolentino(MC), Viale Vittorio Veneto n. 30, anche nella qualità di socio dell'ES.IM SOCIETA' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari (te.l 0733.1997382),

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzione in data 22 febbraio 2011 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **25/2006 R.G.E.I. EX TRIBUNALE** di CAMERINO (promosso da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO), e la successiva del 29/09/2016, con cui sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista 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,

COMUNICA

che il giorno **11 marzo 2026 ore 11:00** presso l'unità locale della ES. IM. Soc. Coop., in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, si svolgerà il **sesto** esperimento di **vendita, senza incanto** dei beni sotto descritti

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà di porzioni del fabbricato sito nel **Comune di San Severino Marche (MC)**, alla **Via Boccati, n.16** e precisamente:

- **abitazione** identificata al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 154, Part. 1169 sub.9- Cat. A/3- Classe 2- Consistenza vani 5,5- P2, Rendita € 298,25;
- **locale garage/autorimessa** identificato al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 154, Part. 1169 sub. 6 – Cat. C/6- classe 3- consistenza 33mq., Rendita € 28,97;
- **locale uso ripostiglio**, identificato al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 154, Part. 1169 sub. 10 – Cat. C/2- classe1- consistenza 90mq., Rendita € 55,78;
- con le relative quote di pertinenza: vano scala, corte comune.

Gli immobili occupano una porzione dei piani seminterrato, primo rialzato e secondo-sottotetto di un più ampio fabbricato bifamiliare ubicato in San Severino Marche, Via Boccati n° 16. L'abitazione, posta al piano primo rialzato ha superficie coperta di mq. 97 circa oltre a un balcone di circa mq. 6, la cantina ha superficie coperta di mq. 13, il garage ha superficie coperta di mq. 13 e sono posti al piano seminterrato. La soffitta non abitabile, posta al piano secondo-sottotetto, ha superficie coperta di circa mq. 112.

Situazione urbanistica:

Il fabbricato condominiale, nel quale sono compresi gli immobili pignorati, è stato realizzato con Licenza per l'esecuzione di lavori edili rilasciata il 9 novembre 1971, protocollo n. 86615.

Il 27 luglio 1972 è stata concessa un'ulteriore Licenza per l'esecuzione di lavori edili, relativa alla pratica edilizia per la tinteggiatura e il rivestimento delle pareti del fabbricato.

Successivamente, il 26 agosto 1972, con protocollo n. 63314, è stata rilasciata un'altra Licenza per la costruzione della recinzione esterna del fabbricato.

L'abitabilità è stata concessa il 18 settembre 1972 con protocollo n. 6707. L'8 agosto 1998, con protocollo n. 15776/496, è stata presentata una D.I.A. per lavori sulla rampa di accesso ai garage e sul marciapiede perimetrale.

Il 17 luglio 2018, con protocollo n. 21416, è stata presentata una SCIA in sanatoria per la regolarizzazione degli abusi edilizi presenti nel fabbricato.

In seguito ai danni causati dal sisma del 2016, è stata presentata la pratica CUP H51G20000250008 MUDE 490.40.10/2018/USR/167, con protocollo n. 38456 del 9 giugno 2018, e GE.DI.SI 1104304700000314992019, per lavori di miglioramento sismico ai sensi delle procedure "sisma 2016". La pratica edilizia sopra descritta è stata inoltrata all'U.S.R., che ha emesso il Decreto di Concessione Contributi dopo che l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severino Marche, con protocollo n. 41636 del 25 giugno 2018, ha espresso parere favorevole sulla regolarità urbanistica dell'intero edificio.

Il 15 ottobre 2021 i lavori sono stati completati, come comunicato ufficialmente. Il Comune ha successivamente revocato l'inagibilità del fabbricato con ordinanza n. 154 del 26 ottobre 2021. Tuttavia, l'agibilità per gli immobili pignorati non è stata richiesta.

Precisazioni:

Il CTU evidenzia la necessità di procedere alla creazione della servitù di passaggio sulla p.lla 1290, a favore della cantina p.lla 1169 sub. 10.

L'edificio è stato realizzato circa 55 anni orsono con struttura portante verticale in muratura costituita da blocchi in laterizio forato, solai in laterocemento, copertura realizzata a padiglione con la stessa tipologia dei solai. Detto edificio è stato ristrutturato completamente nel 2022 a seguito dei danneggiamenti dovuti al sisma 2016. Le lavorazioni effettuate sono state:

- rifacimento della copertura esistente con una copertura in legno e cordoli in acciaio e c.a.;
- intonaco armato e cappotto nelle pareti esterne;
- ripristino dei massetti, pavimenti, rivestimenti e battiscopa;
- ripristino delle tinteggiature interne ed esterne;
- Sostituzione infissi interni ed esterni;
- cerchiatura dei piani terra e primo;
- realizzazione di impianti di riscaldamento a radiatori con caldaia a condensazione, terminali in alluminio e valvole termostatiche.
- realizzazione di nuovo impianto elettrico, idrico e gas metano;
- ristrutturazione dei balconi.

La classe energetica dell'abitazione foglio 154 p.lla 1169 sub. 9 è A1.

PREZZO BASE D'ASTA: € 194.000,00 (centonovantaquattromila/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 145.500,00 (euro centoquarantacinquemilacinquecento/00), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalle perizie tecniche redatte dal CTU Geom. Alberto Giorgini del 13/02/2025, che si richiama espressamente, e potrà essere consultata sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili vengono posti in vendita al prezzo base di €. **194.000,00 (centonovantaquattromila/00)** oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 3;
- 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 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 lo studio del Dott. Dott. Marco Domizi sito in Tolentino (MC), Viale Vittorio Veneto n.30, Tel.0733/968800. 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 "MARCO DOMIZI" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato ad "MARCO DOMIZI" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese (non saranno accettati vaglia postali o assegni postali vidimati 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 Dottore Commercialista 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 € 5.000,00 (cinquemila/00) per il lotto unico**.
 - 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 "MARCO DOMIZI". 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.
- 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 "MARCO DOMIZI" ; 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 San Severino Marche, e per sunto, per una sola volta su un quotidiano locale a maggiore diffusione (Corriere Adriatico) e sul sito internet 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 potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) con sede in Monsano (AN) tel. 0731/60914 – 0731/605180 email: infovisite@ivgmarche.it

Tolentino, li 15/01/2026.

Dott. Marco Domizi