

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA
(AVV. MIA SANTACROCE)

Il sottoscritto Avv. Mia Santacroce, con studio in Macerata, Via Volturmo snc (tel. 0733 288113 fax 0733 280622), delegato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 160/17 R.G.E., con ordinanza del 25/07/2018, con la quale il medesimo Giudice ha disposto la vendita dei beni sotto descritti

AVVISA

- che è fissata per il giorno **16 LUGLIO 2026** alle ore 17,00 l'udienza di verifica delle offerte di acquisto sui beni pignorati e sotto elencati in Macerata, Via Volturmo snc, presso lo studio del sottoscritto delegato. Entro le ore 12,00 del giorno antecedente, e cioè entro le ore 12,00 del giorno 25 FEBBRAIO 2026 è fissato il termine per la proposizione delle offerte d'acquisto relative ai beni sottoindicati, con le modalità di seguito precisate. Detti beni, di seguito descritti, vengono posti in vendita al prezzo base di:

Lotto unico: € 103.500,00= (euro CENTOTREMILACINQUECENTO/00)

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

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 c.c.. Le offerte di acquisto, in bollo, 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 dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata, entro le ore 12,00 del giorno ferialo precedente a quello fissato per la vendita presso lo studio dell'Avv. Mia Santacroce sito in Macerata, Via Volturmo scn., sulla quale il sottoscritto delegato apporrà i dati di riferimento (il numero della procedura esecutiva, il nome del G.E., il nome del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte ed il lotto) come verranno indicati dall'offerente.

Le offerte sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c. e che saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.

L'offerta (in bollo), una per ogni lotto, dovrà contenere: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile (in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), fotocopia di un documento di identità valido e, in caso di società o impresa commerciale, visura camerale, nonché i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, la procedura esecutiva ed il lotto, il prezzo offerto, il termine di pagamento del saldo del prezzo che non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione, o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), 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.

Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto delegato, di importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione nonché un assegno circolare non trasferibile, sempre intestato al sottoscritto delegato, con importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di spese (non saranno accettati vaglia postali e 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 presentazione di un'unica offerta di valore pari o superiore rispetto al prezzo base, essa verrà accolta, mentre qualora il prezzo offerto sia inferiore a tale valore in misura non superiore a un quarto, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà 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 c.p.c.;

In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta, con offerte minime al rialzo di € 3.000,00, e il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato, non saranno accettate offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente. La cauzione sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non diventino aggiudicatari.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata) entro il termine di giorni 90 dall'udienza di aggiudicazione provvisoria; l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio del sottoscritto delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto. Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare, e con precisazione ulteriore che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Sig. G.E.

In caso di mancato saldo nel termine, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata verrà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene, nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza fra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato.

Ai sensi dell'art. 41 del Decr. Leg.vo 1 settembre 1993 n. 385, qualora tra i creditori compaia un Istituto di credito fondiario, l'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento, purchè entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario l'importo delle rate scadute, degli accessori e delle spese e ne dia comunicazione e prova al sottoscritto; altrimenti potrà comunque saldare direttamente al creditore fondiario una quota pari all'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito dell'istituto per capitale, spese ed accessori, dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto, e comunque versando il rimanente 15% al sottoscritto delegato, e comunque versando al sottoscritto delegato l'eccedenza fra il saldo del prezzo di aggiudicazione ed il credito fondiario azionato.

Agli aggiudicatari di immobili potranno essere concessi mutui ipotecari fino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI.

Ogni attività connessa con il presente avviso, ivi compresa anche la deliberazione sulle offerte di acquisto, verrà compiuta in Macerata, Via Volturmo snc, presso lo studio del sottoscritto delegato.

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura. Gli immobili vengono venduti liberi da ipoteche e da trascrizioni di pignoramenti e che ogni spesa per la cancellazione delle ipoteche e ogni onere fiscale sarà a carico dell'aggiudicatario.

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.

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante affissione di manifesti murali, inserimento nel portale del Ministero della Giustizia "Portale delle vendite pubbliche", inserimento, unitamente all'ordinanza di delega e alla copia della perizia di stima e successive modifiche/integrazioni alla medesima, sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it, a mezzo della Società Astalegale.net, e che tra il compimento delle formalità pubblicitarie sopra indicate e la data della deliberazione sulle offerte di vendita non trascorreranno meno di 45 giorni.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso lo studio del sottoscritto delegato e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata.

BENI SOTTOPOSTI IN VENDITA

LOTTO UNICO

A) Apiro, Strada Dell'Elmo snc, frazione Località Pian Dell'Elmo, quartiere Loc. Pian Dell'Elmo, albergo della superficie commerciale di 1.122,00 mq, per la quota pari all'intero (1/1) dell'intera proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, immobile costruito nel 1993 ristrutturato nel 2012. P.T. di mq 430 circa, l'altezza interna netta del PT è di 2,90; esternamente abbiamo una C.T. e un altro manufatto dove è stato creato il forno; per andare ai piani superiori vi sono due scale interne; al P.1° di 351 mq troviamo n.16 camere quasi tutte servite da bagno interno, due bagnetti di servizio, una porta che da sul terrazzo a livello ove è presente un manufatto adibito a lavanderia. Sul lato ovest è presente un'altra terrazza. P.2° di 341 mq circa troviamo altre sei camere, soffitta adibita a mansarda con altre due camere.

Identificazione catastale: foglio 60 particella 50 sub 1 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 3.975,07 euro, indirizzo catastale: snc, piano T + 1° + 2°, derivante da accatastamento del 1992.

B) Apiro, Strada Dell'Elmo snc, frazione Località Pian Dell'Elmo, quartiere Loc. Pian Dell'Elmo, bar della superficie commerciale di 114, 00 mq per la quota pari all'intero (1/1) dell'intera proprietà.

Il bar si trova in prossimità dell'albergo all'interno di una bellissima area verde del centro abitato di Pian Dell'Elmo, realizzato con struttura in muratura, copertura tipo piana non praticabile. L'unità immobiliare è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,90.

Identificazione catastale: foglio 60 particella 164 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 114 mq, rendita 2.120,00 euro, indirizzo catastale: Strada Pian Dell'Elmo, piano Terra. L'intero edificio sviluppa un piano fuori terra, o piano interrato. Immobile costruito nel 1993 ristrutturato nel 2012.

B.1) tettoia, composto da struttura di legno, piccola e grossa orditura e perlinato di legno, superficie commerciale di € 49,70 mq.

Conformità edilizia. Sono state rilevate le seguenti difformità: accessori non sanati e distanze dai confini dei medesimi manufatti. Le difformità sono regolarizzabili mediante sanatoria. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: deposito sanatoria mediante permesso di costruire o SCIA: € 2.500,00.

Conformità catastale. Sono state rilevate le seguenti difformità: l'attuale planimetria catastale non riporta con esattezza lo stato dei luoghi. Le difformità sono regolarizzabili mediante variazione catastale ad approvazione della sanatoria. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi regolarizzazione: variazione catastale e nuovo tipo mappale, € 1.200,00.

Conformità urbanistica. Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamenti non consentiti. Le difformità sono regolarizzabili mediante sanatoria. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi regolarizzazione: adeguamenti alle norme tecniche di attuazione del P.R.G., € 800,00.

Corrispondenza dati catastali/atto: l'immobile risulta conforme.

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- ipoteca volontaria iscritta il 24/04/2008 a Filottrano ai nn.7176-1739

-pignoramento, trascritta il 18/10/2017 ai nn.11802-8726

-atto di citazione, trascritta a Fabriano il 03/10/2013 ai nn.12538-1663

ALTRI VINCOLI e ONERI GIURIDICI:

costituzione di vincolo di destinazione ad uso alberghiero per la durata di dieci anni, trascritto il 04/06/1998 a Cingoli ai nn. 6056-4463

CUSTODE: Dott. Matteo Grassetti Tel. 349/1330665

Macerata, 14.04.2026

Avv. Mia Santacroce
(delegata alla vendita)