

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
DELEGATA AL DOTTORE COMMERCIALISTA CERVellini ANDREA

Il sottoscritto Dott. Andrea Cervellini con studio in Civitanova Marche (MC), alla Via Missori n. 2, anche nella qualità di socio dell'ES.IM SOCIETA' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari Tel. 0733-1992200

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 15/12/2017 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 44/12 R.G.E.I. TRIBUNALE DI MACERATA (promosso da MPS GESTIONE CREDITI) e sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni, visti gli articoli 569, 576 e 591 bis c.p.c. e la legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche,

COMUNICA

che il giorno **1 luglio 2026 alle ore 12:00** presso l'unità locale della ES. IM. Soc. Coop. in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, si svolgerà l'**ottavo** esperimento di **vendita senza incanto** dei beni sotto descritti al prezzo base d'asta di seguito indicato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su Unità immobiliare urbana sita nel **Comune di Tolentino (MC) in Via P. Nenni n. 13/B** avente destinazione commerciale.

L'unità immobiliare è situata al piano terra lato sinistro all'ingresso principale di in un complesso con prevalente destinazione residenziale e commerciale sito in una zona semi periferica posta a nord-est rispetto al centro cittadino.

La parete prospettica in cui vi è l'accesso del locale è caratterizzata da tre aperture tipo vetrina, all'interno risulta presente un ingresso, un front-office con inclusa sala d'attesa, una sala riunioni, un locale destinato ad ufficio, un bagno di servizio ed un antibagno.

Ad eccezione dei locali occupati dai servizi igienici i divisori che contraddistinguono gli altri ambienti sono realizzati in cartongesso.

L'unità immobiliare ha una superficie di 90 mq ed è distinti all'Agenzia del Territorio del Comune di Tolentino alla sez. Fabbricati

- **Foglio 55, particella 970, sub. 3, Piano T, cat. C/1, classe 6, cons. 90 mq, rendita catastale € 1.598,95**

Situazione urbanistica:

L'edificio si colloca nella Zona edilizia comparto 14 lotto D del PEEP di Tolentino ed è stato costruito a seguito di:

- Concessione edilizia prot. N. 17425/90 pratica edilizia 282/C rilasciata in data 04.04.1991;
- Attestato di avvenuto deposito del progetto prot. 1319 del 31.01.1991;
- Comunicazione di inizio lavori prot. N. 6482 registrata in data 15.04.1991;
- Certificato di collaudo statico prot. N. 8345 del 03.05.1999;
- Variante opere in corso alla Concessione edilizia prot. N. 10516/1993 pratica edilizia n. 142/C;
- Comunicazione di fine lavori prot. N. 14850 del 21.07.1993;
- Rilascio autorizzazione di abitabilità prot.n. N. 727 del 15/01/2002.

Precisazioni:

In relazione alla distruzione interna dell'unità commerciale sussistono delle difformità fra lo stato attuale e gli elaborati grafici – planimetrici; nello specifico sono state realizzate nuovi divisori in cartongesso e aggiornamento dei muri divisori in muratura che delimitano il vano antibagno. Tali difformità sono sanabili versando la somma di € 516,00 a titolo di sanzione, € 50,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale ed € 1.200,00 (più cap. 4% ed IVA) per oneri tecnici. (Vd. Per. Pag.11).

L'immobile alla data del 24.4.2018 risultava occupato con autorizzazione del Giudice.

L'immobile si colloca al gruppo F della classificazione energetica degli edifici secondo la normativa vigente.

Ulteriori precisazioni: a seguito degli eventi sismici verificatesi nel 2016 il custode IVG ha relazionato tra l'altro quanto segue: i tecnici del Comune hanno eseguito un sopralluogo all'esito del quale è emerso che non vi sono danni strutturali importanti. Il sopralluogo della squadra Fast eseguito presso l'edificio dove è ricompresa l'unità immobiliare riporta l'esito "**agibile**". Si ricorda però che all'interno dell'unità immobiliare pignorata, a seguito del terremoto, si sono create delle crepe per le quali si è provveduto, previa autorizzazione del G.E. alla messa in sicurezza.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 69.120,00 (euro sessantanovemilacentoveventi/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 51.840,00 (euro cinquantunomilaottocentoquaranta/00), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del Lotto Unico sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Daniele Giustozzi del 05.01.2013 che si richiama espressamente, e potrà essere consultata sul sito internet www.tribunalemacerata.com

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili di cui al LOTTO UNICO vengono posti in vendita al **prezzo base di € 69.120,00 (euro sessantanovemilacentoveventi/00) oltre iva e/o imposta di registro.**

- 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. Andrea Cervellini sito in Civitanova Marche (MC), Via Missori n.2, Tel.0733/817480. 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 minorenni, 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 "CERVELLINI ANDREA" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato ad "CERVELLINI ANDREA" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese;
 - 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 € 2.500,00 (duemilacinquecento/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 "CERVELLINI ANDREA". 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, 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 Dottore Commercialista 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 90 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 "CERVellini ANDREA" ; 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 Tolentino e per sunto, per una sola volta su un quotidiano locale a maggiore diffusione e sul sito internet www.tribunalemacerata.com (unitamente all'ordinanza di delega de 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.

L'immobile di cui al lotto unico potrà essere visionato previo accordo con il Custode Giudiziario IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) con sede in Monsano (AN) tel. 0731.60914 email: infovisite@ivgmarche.it.

Civitanova Marche li 05/05/2026.

**Il Delegato
Dott. Andrea Cervellini**