

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE**  
**DELEGATA AL DOTTORE COMMERCIALISTA MARCO MODESTI**

Il sottoscritto Dott. Marco Modesti con studio in Esanatoglia (MC), Via Roma n. 25, 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 delle Esecuzione in data 15/09/2016, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **273/15 R.G.E.I. TRIBUNALE DI MACERATA** (promosso da NUOVA BANCA DELLE MARCHE S.P.A.) e sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni visti gli articoli 569, 571, 576 e 591 bis C.P.C. e la legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche,

**COMUNICA**

Che il giorno **9 luglio 2026 alle ore 10:05** presso l'unità locale della ESIM Soc. Coop. in Civitanova Marche, Via L. Einaudi n. 410, si svolgerà il **quarto** esperimento di **vendita senza incanto** dei beni sotto descritti

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**Diritti pari a 1/1 di piena proprietà di appartamento sito nel Comune di Fiuminata (MC), Via Valcora n. 12, della superficie commerciale di 152,00 mq** distinto al catasto fabbricati di detto comune al:

- **Foglio 18, particella 6, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 303,68 Euro.**

Il fabbricato è costituito da quattro piani fuori terra (t-1-2-3). Al piano terra abbiamo l'ingresso principale ed un ingresso secondario che porta alla cantina-magazzino. Partendo dal piano terra, dove si ha un ingresso-soggiorno con in adiacenza la cucina, abbiamo anche un bagno e con una porta si arriva al locale cantina. Con una scala si arriva al piano primo, dove abbiamo una prima camera da letto, e con altra scala si arriva al piano secondo, dove abbiamo ancora due camere, sopra a queste due camere abbiamo una soffitta. Gli impianti elettrici, termico-idraulici sono tutti funzionanti, ma da ristrutturare per rispettare le normative vigenti. Per quanto riguarda lo stato di manutenzione del fabbricato si può dichiarare buono, in quanto è stato ristrutturato il solaio di copertura in legno ed all'interno l'abitazione è mantenuta bene.

**Situazione urbanistica:** Il fabbricato è stato realizzato prima del 1967, l'unica pratica edilizia esistente riguarda una DIA del 25/06/1997 prot. 2289, per opere di manutenzione straordinaria della copertura.

**Precisazioni.** L'immobile risulta occupato dal proprietario.

L'unità immobiliare si colloca al Gruppo "G" della classificazione energetica degli edifici secondo la normativa vigente.

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: €. 32.400,00 (euro trentaduemilaquattrocento/00)**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per €. 24.300,00 (euro ventiquattromilatrecento/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 dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Cristiano Crescentini del 13/04/2016 che si richiama espressamente, e può essere consultata sul sito [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it)*

**MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

- Gli immobili di cui al LOTTO UNICO vengono posti in vendita al prezzo base di **€. 32.400,00 (euro trentaduemilaquattrocento/00)** oltre iva e/o imposta di registro per il Lotto Unico.

- 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](http://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 ferialo precedente a quello fissato per la vendita presso lo studio del Dottore Commercialista MARCO MODESTI con studio in Esanatoglia (MC), Via Roma n. 25 (tel. 0737/881110).

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, per i lotti 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 "MODESTI MARCO" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato a "MODESTI MARCO" 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:**
- **€. 1.400,00 (millequattrocento/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 "MODESTI MARCO". 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 di cui al LOTTO UNICO 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 (0733.1992200) 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 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 "MODESTI MARCO"; 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 Vendite Pubbliche – sito del Ministero della Giustizia, nonché affisso pubblicamente con manifesti a Macerata e Fiuminata, e per sunto, per una sola volta su un quotidiano locale a maggiore diffusione e sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://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 di cui al Lotto Unico potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario Dott.ssa Barbara Vecchi, con studio in Montecassiano, Cell. 3398382196, email: [barbara.vecchi@pec.commercialisti.it](mailto:barbara.vecchi@pec.commercialisti.it).***

Esanatoglia li, 24/04/2026.

Il Delegato alla Vendita  
Dott. Marco Modesti