

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
DELEGATA AL DOTTORE COMMERCIALISTA CRISTIANO SOCCIONOVO

Il sottoscritto Dott. Cristiano Soccionovo con studio in Macerata (MC), alla Via dei Velini n. 14, anche nella qualità di socio dell'ES.IM SOCIETA' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari (Tel. 0733-1997382)

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 14/09/2017 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **131/11 R.G.E.I.** TRIBUNALE DI MACERATA (promosso da KEROFUEL S.r.l.) 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 **9 luglio 2026 alle ore 11:30** presso l'unità locale della ES.IM. Soc. Coop. in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, si svolgerà il terzo esperimento di **vendita senza incanto** in un due lotti dei beni sotto descritti



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/9 di appartamento a TOLENTINO Via Madre Teresa di Calcutta 23, frazione Le Grazie, della superficie commerciale di 143,72 mq, con sottotetto non abitabile, composto da soffitta con bagno, della superficie commerciale di 18,38 Mq., e con annesso ulteriore **appartamento in corso di costruzione** della superficie commerciale di 150,34 mq, **autosilo** della superficie commerciale di 195,00 mq. e **giardino - corte comune** della superficie commerciale di 99,60 mq., il tutto distinto al catasto di detto comune al:

- **Foglio 72 particella 410 sub. 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 72.304,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada le Grazie snc, piano: 1-2;**
- **Foglio 72 particella 410 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Le Grazie snc, piano: T;**
- **Foglio 72 particella 410 sub. 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 169 mq, rendita 209,48 Euro, indirizzo catastale: Contrada Le Grazie snc, piano: S1;**
- **Foglio 72 particella 412 (catasto terreni), partita 3154, qualita/classe semin arbor 3, superficie 35, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,15 €;**
- **Foglio 72 particella 562 (catasto terreni), partita 8690, qualita/classe semin arbor 3, superficie 170, reddito agrario 0,88 €, reddito dominicale 0,75 €;**
- **Foglio 72 particella 410 sub. 1 (catasto fabbricati), partita bene comune non censibile, consistenza 791 mq.**

L'appartamento è composto da soggiorno cucina, disimpegno, due bagni e tre camere, terrazza e balcone. La soffitta è dotata di un altro bagno. L'appartamento in corso di costruzione è composto da soggiorno cucina, disimpegno, due bagni e tre camere, porticato e balcone. L'autorimessa è dotata di cantina e bagno.

Situazione urbanistica.

Risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 393/C/1991 e successive varianti, per lavori di Realizzazione di un edificio residenziale bifamiliare, presentata il 15/07/1991 con il n. 12488 di protocollo, rilasciata il 14/01/1992 con il n. 12488 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata;
- Concessione edilizia N. 393/C/1991 e successive varianti, per lavori di Realizzazione di un edificio residenziale bifamiliare, presentata il 15/07/1991 con il n. 12488 di protocollo, rilasciata il 14/01/1992 con il n. 12488 di protocollo, agibilità del 20/05/1997 con il n. 11768 di protocollo.

Secondo il vigente PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Consiliare n. 368 del 16/12/1989, l'immobile ricade in zona B3/ E7/ F5.

Conformità.

Risultano le seguenti difformità edilizie:

- Realizzazione di vano cantina e vano bagno nell'autorimessa (sub 4) (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria per il completamento dei lavori autorizzati con Concessione edilizia 393/C/91. Richiesta di agibilità. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Redazione pratica edilizia: €.2.500,00. Oneri sanatoria: €.1.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi. Questa situazione è riferita solamente a Autorimessa (Fg. 72 part. 410 sub 4)
- Modifiche interne - vano bagno e camera (sub 2). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia per il completamento dei lavori. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi. Questa situazione è riferita solamente a Appartamento in costruzione Fg.72 part.410 sub 2. Essendo necessaria la presentazione di una pratica edilizia per il

completamento dei lavori e la richiesta di agibilità dell'appartamento in costruzione, vanno necessariamente indicate le modifiche interne effettuate.

Precisazioni.

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

L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 28.800,00 (ventottomilaottocento/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 21.600,00 (ventimilaseicento/00), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno industriale a TOLENTINO via Giuseppe Impastato snc, frazione Le Grazie, della superficie commerciale di 1.820,00 mq, il tutto distinto al catasto terreni di detto comune al:

- **Foglio 80 particella 642, qualità/classe Semin Arbor 3, superficie 1575, reddito agrario 9,35 €, reddito dominicale 8,13 €;**
- **Foglio 80 particella 658, qualità/classe semin arbor 3, superficie 245, reddito agrario 1,27 €, reddito dominicale 1,08 €.**

Il terreno ha una conformazione trapezoidale con orografia pianeggiante e risultano essere presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'area è recintata con rete metallica plastificata infissa su un muretto in calcestruzzo. E' presente un cancello, attualmente chiuso con un lucchetto, dal quale si accede alla proprietà

Situazione urbanistica.

Risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. C-145-2004, intestata a Ciccioli Bruno & C. snc, per lavori di Costruzione edificio artigianale con annessa palazzina uffici (P.I.P Intercomunale Le Grazie - Lotto n°9), presentata il 07/07/2004 con il n. 15515 di protocollo, rilasciata il 14/01/2005 con il n. 1443 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. La pratica non ha avuto seguito ed è stata archiviata in data 27/11/2006 con nota n° 23496.
- Denuncia di inizio di attività edilizia N. A-104-2007, per lavori di Recinzioni, muri di cinta e cancellate, presentata il 19/04/2007. La DIA prevede la realizzazione di due accessi carrabili, ma all'atto del sopralluogo ne risulta realizzato solo uno in posizione centrale.
- Denuncia di inizio di attività edilizia N. C-250-2007, per lavori di Installazione impianto per la distribuzione di carburante ad uso privato, presentata il 18/12/2007. Non risultano essere state realizzate né iniziate le opere denunciate.

Secondo il vigente PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Consiliare del 16/12/1989, l'immobile ricade in zona D4.

Conformità.

Non sono state rilevate difformità.



Precisazioni.

L'immobile risulta occupato con autorizzazione del G.E. fino alla vendita.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 64.000,00 (sessantaquattromila/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 48.000,00 (quarantottomila/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 Ing. Andrea Angeletti del 21/03/2017 che si richiama espressamente, e potrà essere consultata sul sito www.tribunale.macerata.giustizia.it

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Gli immobili vengono posti in vendita al **prezzo base** di:

€ 28.800,00 (ventottomilaottocento/00) oltre iva e/o imposte di registro per il **lotto 1**,

€ 64.000,00 (sessantaquattromila/00) oltre iva e/o imposte di registro per il **lotto 2**.

- 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. Cristiano Soccionovo, sito in Macerata (MC), Via dei Velini n. 14, Tel. 0733231663. 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, una per ogni lotto, 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 "DOTT. CRISTIANO SOCCIONOVO" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato ad "DOTT. CRISTIANO SOCCIONOVO" 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:

€ 2.000,00 (duemila/00) per il lotto 1;

€ 3.000,00 (tremila/00) per il lotto 2.

- 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 "DOTT. CRISTIANO SOCCIONOVO". 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:

- 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 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 "DOTT. CRISTIANO SOCCIONOVO"; 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 Tolentino, e per sunto, per una sola volta su un quotidiano locale a maggiore diffusione 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 Avv. Ruggeri Stefano email avvstefanoruggeri@puntopec.it, tel 0733-775830, fax n. 0733/813791.

Macerata lì 11/05/2026.

**Il Delegato
Dott. Cristiano Soccionovo**

