

TRIBUNALE DI MACERATA
12° AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
delegata al dott. Stefano Tolomeo dottore commercialista

**** *

Il sottoscritto Dott. Stefano Tolomeo, con Studio in Camerino (MC), via Pallotta n. 15 e Macerata, via Ancona, 21

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni in data 22 ottobre 2012 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo immobiliare n. 52/2010 R.G. Esec. (promosso da Banca delle Marche S.p.A.) e sono state delegate al sottoscritto 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, viste inoltre le disposizioni del GE del 27.9.2016 e del 27/7/2021 con la quale tra l'altro è stata disposta la vendita anche del lotto n. 4, nonché la ulteriore disposizione del 16/3/2023 con la quale il GE ha disposto la prosecuzione delle operazioni di vendita riferite al lotto n. 1 disponendo che sia data pubblicità ai sensi dell'art. 490 c.p.c. anche della relazione peritale depositata in data 18/01/2023

ORDINA

La vendita dei seguenti beni immobili.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto n. 1

Comune di Esanatoglia- località Campocuiano snc -zona industriale, opificio industriale con relativi accessori e corte comune.

L'immobile in oggetto risulta così censito: Catasto dei Fabbricati: - Foglio n. 19 P.lla 178 sub 5 - Categoria D/1 Rendita euro 5.974,00 piano T-1 - Foglio n. 19 P.lla 178 sub 6 - Categoria D/1 Rendita euro 116,00 piano T - Foglio n. 19 P.lla 178 sub 7 - Categoria D/1 Rendita euro 116,00 piano T A questi immobili va aggiunto il Sub 4 B.C.N.C. (corte comune a tutti i sub) Ditta intestataria: cod. fisc. 01541900435 proprietà per 1/1 Atto del 15/11/2006 notaio Valeri Lorenzo di Matelica (MC) Rep. n. 33259 in atti dal 20/11/2006 al n. 12413 Reg. Particolare e n. 20349 al Reg. Generale. L'immobile confina con: Fiume Esino, p.lla 41-42 di altra proprietà e strada comunale.

Riferisce altresì il perito: l'immobile è sviluppato su una superficie complessiva di mq 6.280,00. L'intero immobile è costituito dalla corte comune (sub 4), dal vero e proprio capannone prefabbricato e dall'aderente blocco destinato a uffici e servizi disposto su due piani (sub 5), oltre alla cabina elettrica posta nella corte (sub 6-7). Il capannone prefabbricato delle dimensioni di m. 40,70x25,10 pari ad una superficie interna di mq 1.020,00 e altezza di cm 830 (sotto copertura) è costituito da un unico ampio locale, con al centro una fila di pilastri, quasi del tutto privo di finiture interne e in pessimo stato di conservazione, sia a seguito degli atti vandalici e di un principio di incendio (vedasi precedente relazione del geom. Vescia del 16.03.2012) che dello stato di abbandono perdurante ormai da diversi anni. Si specifica che la porzione nord-est del capannone, per una superficie di circa mq. 210,00, non risulta presente negli elaborati allegati agli atti autorizzativi e pertanto rimane non autorizzata ma è stata comunque accatastata. Esternamente il capannone presenta tamponamenti costituiti da pannellature prefabbricate in cemento con superficie bocciardata a vista, infissi metallici con specchiature a vetri, in parte mancanti, e accessi carrabili con ampi portoni sezionali. Nell'angolo interno sud-ovest del capannone è presente una struttura prefabbricata in acciaio (pilastri, travi e solaio intermedio) e pannellature in cartongesso, sviluppata su due piani, collegati tra di loro da una scala in ferro, precedentemente adibita ad uffici e locali servizi. Allo stato attuale tali locali risultano completamente ammalorati, privi di qualunque intervento di manutenzione, e in pessimo stato di conservazione a seguito delle copiose infiltrazioni provenienti dalla copertura che ne hanno gravemente danneggiato e compromesso tutte le finiture presenti (pareti e controsoffitti in cartongesso, pavimenti ecc). Tale struttura, della superficie in pianta di mq 70,00 per ciascun piano (n. 2 x mq 70,00 = mq 140,00) non risulta presente negli elaborati allegati agli atti autorizzativi e pertanto rimane non autorizzata e non accatastata. Il blocco uffici e servizi, posto in aderenza del capannone nella testata a sud-ovest e realizzato con struttura in opera, è composto da 2 piani della superficie di mq. 100,00 ciascuno. Al piano terra di altezza cm 230 è presente un locale adibito a deposito mentre al piano primo è dislocata la zona ufficio, spogliatoio e bagni. Tale blocco presenta finiture interne teoricamente consone alla destinazione d'uso ma ormai non più funzionali a causa delle pessime condizioni causate dagli atti vandalici e dalle infiltrazioni d'acqua piovana che ne hanno compromesso la funzionalità. Si evidenzia che all'esterno del capannone sul lato nord-est sono presenti, sia in aderenza che in posizione isolata, dei manufatti realizzati con strutture metalliche e pannellature tipo sandwich che non risultano presenti negli elaborati allegati agli atti autorizzativi e pertanto rimangono non autorizzati e non accatastati. Si segnala inoltre la presenza nella corte dell'immobile di silos e di diversi fusti contenenti olii classificati, in base alle analisi effettuate, come "altre emulsioni" non recapitabili né in fognatura e né in discarica ma smaltibili negli impianti di trattamento autorizzati per il recupero di tali rifiuti liquidi. Allo stato attuale l'immobile industriale rimane inagibile a seguito della Ordinanza di inagibilità n. 253 del 08.08.2017 emessa dal Sindaco di Esanatoglia (MC) a seguito degli eventi sismici dell'anno 2016 e dell'esito del sopralluogo effettuato dai tecnici della squadra di ispezione "GL-AEDES" riportato nella scheda AEDES del 01.07.2017 in cui l'intero edificio rimane inagibile in ogni sua parte (Esito "E"). La scheda AEDES, priva di foto e di relazione, evidenzia danni preesistenti alla copertura e alla copertura/pilastro.. e danni complessivi al blocco A (blocco interno su due piani realizzato senza autorizzazioni).

Iscrizioni ipotecarie nell'ultimo ventennio: 1. ipoteca volontaria iscritta a Macerata il 24 maggio 2004 al n. 2141 R.P. per euro 3.180.000,00 di cui euro 1.590.000,00 per capitale a favore della Banca delle Marche spa con sede in Ancona, Banca Antoniana Popolare Veneta spa con sede in Padova, Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano e contro S.... con sede in Esanatoglia, dante causa dell'attuale proprietaria, gravante su maggior consistenza; 2. Ipoteca giudiziale iscritta a Macerata il 7 luglio 2005 al n. 2490 R.P. per euro 360.000,00 di cui euro 224.595,17 per capitale, a favore della Banca di Roma spa con sede in Roma e contro S... con sede in Esanatoglia, dante causa dell'attuale proprietaria, gravante su maggior consistenza e su altre proprietà; 3. Trascrizione pignoramento del 13 dicembre 2007 al n. 12227 R.P. a favore di Banca di Roma spa con sede in Roma contro S.... con sede in Esanatoglia, dante causa dell'attuale proprietaria, gravante su maggior consistenza e su altre proprietà. 4. Ipoteca giudiziale iscritta a Macerata il 16 settembre 2009 al n. 3115 R.P. per euro 80.000,00 di cui euro 64.172,05 per capitale, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano con sede in Recanati e contro A... con sede in Esanatoglia, gravante su maggior consistenza; 5. Ipoteca giudiziale iscritta a Macerata il 16 settembre 2009 al n. 3116 R.P. per euro 30.000,00 di cui euro 21.481,53 per capitale, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano con sede in Recanati e contro A..... con sede in Esanatoglia, gravante su maggior consistenza; 6. Ipoteca giudiziale iscritta a Macerata il 16 settembre 2009 al n. 3117 R.P. per euro 130.000,00 di cui euro 111.882,62 per capitale, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano con sede in Recanati e contro A... con sede in Esanatoglia, gravante su maggior consistenza e contro altri beni e proprietari; 7. Ipoteca giudiziale iscritta a Macerata il 9 ottobre 2009 al n. 3466 R.P. per euro 800.000,00 di cui euro 607.341,90 per capitale, a favore della Banca delle Marche spa con sede in Ancona e contro A... con sede in Esanatoglia, gravante su maggior consistenza e contro altri beni e proprietari; 8. Ipoteca giudiziale iscritta a Macerata il 16 dicembre 2009 al n. 4311 R.P. per euro 27.500,00 di cui euro 13.582,66 per capitale, a favore della Unicredit Banca di Roma spa con sede in Roma e contro A.... con sede in Esanatoglia, gravante su maggior consistenza; 9. Ipoteca giudiziale iscritta a Macerata il 13 gennaio 2010 al n. 74 R.P. per euro 70.000,00 di cui euro 69.032,90 per capitale, a favore della Unicredit Banca di Roma spa con sede in Roma e contro A... con sede in Esanatoglia, gravante su maggior consistenza; 10. Ipoteca giudiziale iscritta a Macerata il 23 febbraio 2010 al n. 495 R.P. per euro 193.800,00 di cui euro 96.881,13 per capitale, a favore della Unicredit Banca di Roma spa con sede in Roma e contro A... con sede in Esanatoglia, gravante su maggior consistenza; 11. Trascrizione pignoramento del 22 settembre 2010 al n. 8507 R.P. a favore della Banca delle Marche spa e contro A..... con sede in Esanatoglia e contro altri beni e proprietari;

Per ogni altra informazione si rinvia alle relazioni dei periti incaricati dal Tribunale.

Prezzo base d'asta € 80.536,00

(ricorrendone i presupposti la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA).

Indicazioni per il lotto sopra descritto:

Ulteriori precisazioni:

è possibile prendere visione della relazione di stima, alla quale integralmente si rinvia, dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sul sito Internet www.tribunale.macerata.giustizia.it e www.tribunalecamerino.it (Tribunale di Macerata ex Camerino), nonché sul Portale del Ministero della Giustizia.

Gli mobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa urbanistica, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Ogni onere fiscale e di altra natura e spese derivanti dalla vendita e da incombenze connesse e conseguenti sono a completo carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che l'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, formalità che verrà espletato al sottoscritto professionista delegato su richiesta scritta dell'aggiudicatario e a totale carico dell'aggiudicatario medesimo.

Per effetto della delega ai sensi di legge si precisa che tutte le attività di cui agli articoli 571 e ss c.p.c. saranno effettuate dal professionista delegato presso lo studio sito in Camerino via Pallotta, 15, il quale all'uopo:

FISSA

il giorno **16 settembre 2026 alle ore 10,00** la **vendita senza incanto da tenersi presso il Tribunale di Macerata, al piano terra, aula 1**, per la vendita degli immobili meglio descritti nelle relazioni dei C.T.U. in atti, con le modalità della vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 572 c.p.c.

DETERMINA

le seguenti modalità di vendita:

VENDITA SENZA INCANTO

1. Ogni offerente - tranne il debitore tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita- entro le ore 13,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, dovrà depositare - presso l'ufficio del **dott. Stefano Tolomeo sito in Camerino via Pallotta 15 (0737/632795)** - offerta di acquisto in busta chiusa, una per ciascun lotto, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente (professionista delegato o suo incaricato), il nome (previa identificazione) di chi materialmente provvede al deposito, la procedura, il nome del giudice dell'esecuzione, il lotto per il quale si propone l'offerta, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:
dichiarazione di offerta irrevocabile d'acquisto in regola con il bollo (€ 16,00) che dovrà riportare: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto. In caso di offerta presentata per conto il nome di una società, dovrà essere prodotto certificato in bollo della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. La dichiarazione di offerta suddetta, alla quale andranno allegati l'eventuale procura conferita ad un avvocato, la copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, dovrà inoltre contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla sua valutazione. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
assegno circolare non trasferibili intestata al professionista delegato con indicazione del numero di R.G- ESEC. IMM. di importo pari al 20% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione di assegno circolare non trasferibili intestata al professionista delegato con indicazione del numero di R.G- ESEC. IMM di importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese, in mancanza l'offerta dovrà considerarsi inammissibile;
espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
2. **L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere di importo non inferiore di oltre un quarto del valore del bene.**
3. Le buste sono aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti e nel caso siano più di una, si procederà lo stesso giorno alla gara fra di loro ai sensi dell'articolo 573 c.p.c. col prezzo base pari alla maggiore offerta e con rilanci minimi di euro 1.000 (euro mille/00); gli offerenti sono tenuti a presentarsi all'esperimento di vendita. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti potrà essere disposta la vendita a favore del miglior offerente.
4. In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate per la partecipazione saranno immediatamente restituite;
5. l'offerta è inammissibile;
 - se il prezzo offerto è inferiore al prezzo come sopra fissato;
 - se presentata oltre il termine stabilito;
 - se l'offerente non presta la cauzione nella misura del 20% del prezzo da lui proposto e con le modalità stabilite, da inserire nella stessa busta chiusa;
 - se l'offerente non presta il fondo spese nella misura del 10% del prezzo da lui proposto e con le modalità stabilite, da inserire nella stessa busta chiusa.
6. Il professionista delegato, nel giorno fissato per l'esame delle offerte, provvederà gli opportuni adempimenti secondo la disciplina degli articoli 572 e 573 c.p.c.; nel caso sorgessero questioni, il delegato riferirà al giudice dell'esecuzione che, se del caso, provvederà convocare le parti innanzi a sé.
7. In caso di vendita, il residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato nel termine di giorni 90 (novanta) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

CONDIZIONI DI VENDITA

- A) nella vendita senza incanto le offerte possono essere presentate personalmente, mezzo di avvocato o a mezzo di mandatario munito di procura speciale. Nei suddetti casi all'istanza di partecipazione deve essere allegata la procura. Nella vendita possono essere presentate offerte per persona da nominare esclusivamente tramite procuratore legale;
- B) l'aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio ai sensi dell'articolo 582 C.P.C. ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria;
- C) in caso di credito fondiario a norma dell'articolo 41, comma 5, D.Lgs. N. 385 del 1 settembre 1993, l'aggiudicatario facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché, entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori le spese; ove non intenda avvalersi di tale facoltà, entro il termine di 30 giorni dall'incanto dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di 30 giorni dall'incanto, senza attendere il prosieguo 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, accessorie spese, versando il restante 15% al delegato tramite assegni circolari non trasferibili intestati a professionista delegato con l'indicazione del numero di R.G- ESEC. IMM;
- D) l'aggiudicatario degli immobili alla possibilità di usufruire di un mutuo ipotecario per un importo fino ad un massimo del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.
- E) Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario ossia autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca nei termini dell'articolo 508 c.p.c., il versamento del prezzo di aggiudicazione potrà essere limitato, ai sensi dell'articolo 585, comma 2 c.p.c., nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti.
- F) Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto all'articolo 490 C.P.C sarà effettuata come segue.

L'avviso sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia nonché nel sito Internet del Tribunale di Macerata (www.tribunale.macerata.giustizia.it) e www.tribunalecamerino.it) nel quale saranno disponibili le perizie di stima, l'ordinanza di vendita e l'avviso di vendita.

Mediante pubblicazioni, per estratto per una sola volta, su un quotidiano locale a maggiore diffusione.

Tanto l'inserzione sul sito Internet quanto la pubblicità commerciale saranno effettuate almeno 45 giorni prima del termine della data fissata per la vendita.

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, delle relazioni tecniche di stima del Consulente Tecnico d'ufficio, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili on line.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso il professionista delegato.

Lì, 7 aprile 2026

Il professionista delegato
dott. Stefano Tolomeo