

**TRIBUNALE DI MACERATA
EX CAMERINO
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
DELEGATA ALL'AVVOCATO FRANCESCA PANICHELLI
(Artt. 569, 570, 576 e 591-bis c.p.c.)**

La sottoscritta Avv. Francesca Panichelli con studio in Civitanova Marche (MC), alla Via Martiri di Belfiore n. 65 (Tel. 3775045460), anche nella qualità di socia dell'ES.IM SOCIETA' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari (Tel. 0733-1997382)

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni in data 20/06/2014 e in data 29/09/2016 con i quali è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n **45/09 R.G.E.I. riunita alla 48/10** TRIBUNALE DI MACERATA - ex Tribunale di Camerino (promosso da BANCA DELLE MARCHE), nonché dell'ordinanza del 11/05/2023 con cui sono state delegate alla sottoscritta 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,

AVVISA

Che il giorno **30 settembre 2026 alle ore 10:00** presso l'unità locale della ES.IM. Soc. Coop. in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, si svolgerà il **nono** esperimento di **vendita senza incanto** in più lotti dei beni sotto descritti ai prezzi base d'asta di seguito indicati.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento con annesso magazzino e terreno sito in Serrapetrona distinti al catasto di detto Comune al:

- **F. 18 part. 54 (catasto fabbricati) cat. C/2 classe 1 cons. 52 mq. rend. € 32,23 (indirizzo catastale Via Castello Borgiano);**
- **F. 18 part. 51 sub 1 (catasto fabbricati) cat. A/3 classe 1 cons. 5 vani rend. € 242,72 (indirizzo catastale Via Castello,23);**
- **F. 17 part. 101 (catasto terreni) qual. /classe Pascolo classe 1 super. Are 1ca 40 redd. Dom. € 0,07 redd. Agr. € 0,10 (catasto terreni);**

L'immobile distinto al f. 18 part. 51 sub 1 ha accesso principale al piano terra dove è situato un ampio locale ad uso soggiorno con 2 servizi igienici, dal locale soggiorno si accede ad un piccolo balcone esterno, lo stesso locale comunica con una scala interna con il piano superiore ove sono ubicate due camere da letto ed un locale più piccolo con accesso al terrazzo, al sterno, e al piano inferiore dove è ubicato un ampio locale ad uso cucina e duna dispensa.

L'immobile distinto al f. 18 part. 54 è ad uso magazzino.

Precisazioni: In occasione del sopralluogo del 14/11/2016, successivo agli eventi sismici, il custode ha rilevato quanto segue: Il locale deposito appartenente al compendio pignorato è parzialmente crollato ed esternamente presenta evidenti spaccature. Si presume che detto deposito dovrà essere abbattuto. Mentre l'appartamento facente parte del compendio pignorato non presenta danni evidenti, eccezion fatta per una spaccatura all'altezza del solaio del primo piano in corrispondenza del vano scala. Per ragioni di sicurezza non si è proceduto con l'accesso al piano seminterrato in quanto lo stesso è accessibile solo mediante una scala a sbalzo, priva di corrimano, le cui condizioni di staticità non erano appurabili.

L'unità si inserisce nella classe F della certificazione energetica secondo la normativa vigente.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: 17.122,56 (euro diciassettemilacentoveventidue/56)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 12.841,92 (euro dodicimilaottocentoquarantuno/92), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO 2

1) Diritti di piena proprietà per la quota di 3/15 di fabbricati siti in Serrapetrona in Via Serrone 4/6 e distinti al catasto di detto Comune al:

- **F. 18 part. 62 sub 5 cat. A/3 classe 2 cons. 7 vani rend. € 397,67;**
- **F. 18 part. 62 sub 6 cat. C/2 classe 3 cons. 102 mq rend. € 94,82;**
- **F. 18 Part. 62 sub 7 cat. C/2 classe 2 cons. 23 mq rend. € 17,82.**

L'immobile distinto al f. 18 part. 62 sub 5 è posta al piano primo con accesso al piano terra ed è composta da un ampio locale uso zona giorno, con angolo cottura, tre camere da letto e due bagni di cui uno non completato.

L'unità immobiliare distinta al f.18 part. 62 sub 6 è costituita da locali ad uso magazzino e cantine poste al piano terra con accesso diretto dalla via pubblica.

L'immobile distinto al f.18 part. 62 sub 7 è costituita da due piccoli locali ad uso cantina posti al piano seminterrato con accesso uno solo da corte privata.

2) Diritti di piena proprietà per la quota di 3/15 di terreni siti in Serrapetrona distinti al catasto di detto Comune al:

- **Foglio 17 particella 71** qualità Uliveto di classe 4 di ha 0.00.92 reddito dominicale € 0,07 reddito agrario € 0,17;
- **Foglio 17 particella 72** qualità Uliveto di classe 4 di ha 0.05.20 reddito dominicale € 0,40 reddito agrario € 0,94;
- **Foglio 18 particella 63** qualità Uliveto di classe 3 di ha 0.02.70 reddito dominicale € 0,28 reddito agrario € 0,63;
- **Foglio 23 particella 48** qualità Pascolo Cespugliato di classe 2 di ha 0.20.60 reddito dominicale € 0,74 reddito agrario € 0,43;
- **Foglio 23 particella 49** qualità Seminativo di classe 5 di ha 2.00.90 reddito dominicale € 31,13 reddito agrario € 62,25;
- **Foglio 23 particella 51** qualità Pascolo Cespugliato di classe 1 di ha 0.15.20 reddito dominicale € 0,79 reddito agrario € 0,63;
- **Foglio 23 particella 92** qualità Bosco Ceduo di classe 3 di ha 0.04.40 reddito dominicale € 0,32 reddito agrario € 0,14;
- **Foglio 23 particella 111** qualità Pascolo Cespugliato di classe 1 di ha 0.05.80 reddito dominicale € 0,30 reddito agrario € 0,24;
- **Foglio 23 particella 112** qualità Pascolo Cespugliato di classe 2 di ha 0.02.40 reddito dominicale € 0,09 reddito agrario € 0,05;
- **Foglio 23 particella 121** qualità Pascolo di classe 1 di ha 1.20.40 reddito dominicale € 6,22 reddito agrario € 8,71;
- **Foglio 23 particella 125** qualità Bosco Ceduo di classe 2 di ha 0.10.00 reddito dominicale € 1,29 reddito agrario € 0,31;

Precisazioni: In occasione del sopralluogo del 14/11/2016, successivo agli eventi sismici, il custode ha rilevato quanto segue: l'abitazione ed i locali ad uso deposito appaiono in buone condizioni, salvo lievi filature, i terreni invece risultano raggiungibili solo con mezzi agricoli.

L'unità si inserisce nella classe F della certificazione energetica secondo la normativa vigente.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 8.676,96 (ottomilaseicentosettantasei/96)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 6.507,72 (euro seimilacinquecentosette/72), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecniche redatte dal CTU Geom. Andrea Palombi del 15/04/2014 e del 21/08/2013 che si richiamano espressamente, e potrà essere consultata sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

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

- **€ 17.122,56 (euro diciassettemilacentoveitidue/56)** oltre iva e/o imposta di registro per il **lotto 1**;
- **€ 8.676,96 (ottomilaseicentosettantasei/96)** oltre iva e/o imposta 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 ferialo precedente a quello fissato per la vendita presso l'unità locale della ES.IM. Soc. Coop. in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410.

. 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 "FRANCESCA PANICHELLI" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato ad "FRANCESCA PANICHELLI" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese (non saranno accettati assegni postali vidimati o vaglia postali 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:**
€ 1.000,00 (mille/00) per il lotto 1;
€ 400,00 (quattrocento/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 "FRANCESCA PANICHELLI". 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 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 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 "FRANCESCA PANICHELLI" ; 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 Serrapetrona 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 Avv. Gianni Padula con Studio professionale sito a Macerata Fraz. Piediripa in Via Annibali n. 15, email: gianni.padula@lawnet.it - tel: 0733.283709.

Civitanova Marche lì 01/07/2026.

Avv. Francesca Panichelli