

TRIBUNALE DI MACERATA
ex Tribunale di Camerino
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. 0733.1997382)

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni in data 06/11/2015, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 49/2013 R.G.E.I. TRIBUNALE DI MACERATA ex Tribunale di Camerino (promosso da UNICREDIT S.P.A.) e sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni viste 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 **21 ottobre 2026 alle ore 11:10** presso l'unità locale della ES.IM Soc. Coop. in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, si svolgerà il **quarto** esperimento di **vendita senza incanto** dei beni sotto descritti

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

A - Diritti di proprietà pari a 5/12 di cantina allo stato grezzo sita in via Folignate snc, Fraz. Rasenna del Comune di Visso, della superficie commerciale di 47,50 Mq., censita catastalmente al:

- **foglio 27 particella 136 sub. 14, categoria C/2, classe 4, consistenza 38 mq, rendita 23,55 Euro, indirizzo catastale: Via Folignate snc, piano: Terra**

B - Diritti di proprietà pari a 5/12 di cantina allo stato grezzo sita in via Folignate snc, Fraz. Rasenna del Comune di Visso, della superficie commerciale di 23,30 Mq., censita catastalmente al:

- **foglio 207 particella 206 sub. 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: Via Folignate snc, piano: Terra.**

Gli immobili in oggetto si trovano al piano terra di un fabbricato condominiale di vecchissima costruzione e di recente ristrutturazione (Anno 2005) a seguito dei danni provocati dal sisma del 1997, mediante un piano di recupero dell'intera zona che ha interessato più fabbricati confinanti.

Situazione urbanistica.

Risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire N. 22 e successive varianti, per lavori di riparazione danni e miglioramento sismico, presentata il 18/10/2004 con il n. 6654 di protocollo, rilasciata il 21/05/2005, agibilità non ancora rilasciata.

In base al PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Decreto Commissario ad Acta 1 del 30/04/2014, l'immobile ricade in zona Zona A Residenziale di interesse storico – artistico A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.li 15 e 16 delle N.T.A.

In base al PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. 9615 del 29/12/1977, l'immobile ricade in zona Zona Residenziale CA1 Centro Ambientale.

Conformità.

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali: La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi (normativa di riferimento: L.122/2010) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una nuova variazione catastale dell'intero immobile presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Macerata. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Variazione di elaborato planimetrico: 300,00 Euro + Presentazione di variazione Docfa: 600,00 Euro + Oneri catastali: 150,00 Euro + Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni. Questa situazione è riferita solamente a Foglio 27 particella 206 subalterno 2.

Precisazioni.

L'immobile risulta libero.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 3.482,00 (tremilaquattrocentottantadue/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 2.611,50 (euro duemilaseicentoundici/50) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO TRE

A - Diritti di proprietà pari a 5/12 di appartamento sito in via Folignate snc, Fraz. Rasenna del Comune di Visso, della superficie commerciale di 120,70 Mq., censito catastalmente al:

- **foglio 27 particella 122 sub. 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: via Folignate snc, piano: seminterrato, terra e primo.**

Il bene in oggetto si trova ubicato al piano terra rialzato e primo e l'accesso avviene dal lato sudest della strada comunale mediante pochi scalini esterni. Al piano terra troviamo la cucina-soggiorno, una camera, il bagno non censito e la scala a due rampe in marmo per giungere al primo livello dove vi è un piccolo corridoio, due camere singole, un ripostiglio, una camera matrimoniale e un wc.

B - Diritti di proprietà pari a 5/12 di terreno residenziale sito in via Folignate snc, Fraz. Rasenna del Comune di Visso, della superficie commerciale di 49,00 Mq., censito catastalmente al:

- **foglio 27 particella 102 sub. 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 34 mq, rendita 12,82 Euro, indirizzo catastale: via Folignate snc, piano: Terra.**

Area di sedime di un vecchio fabbricato oramai praticamente demolito.

C - Diritti di proprietà pari a 5/12 di terreno agricolo sito in via Folignate snc, Fraz. Rasenna del Comune di Visso, della superficie commerciale di 60,00 Mq., censito catastalmente al:

- **foglio 27 particella 121, qualita/classe seminativo di classe 3°, superficie 60, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: via Folignate snc, piano: Terra.**

Il terreno è censito catastalmente come seminativo, ma ad oggi è utilizzato come giardino di pertinenza del fabbricato di cui al corpo A.

Situazione urbanistica.

Risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. 17 e successive varianti, per lavori di Riparazione danni e miglioramento sismico, presentata il 11/03/2000 con il n. 1987 di protocollo, rilasciata il 01/07/2002 con il n. 17 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

In base al PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Decreto Commissario ad Acta 1 del 30/04/2014, l'immobile ricade in zona Zona A Residenziale di interesse storico – artistico A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.li 15 e 16 delle N.T.A.

In base al PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. 9615 del 29/12/1977, l'immobile ricade in zona Zona Residenziale CA1 Centro Ambientale.

Conformità.

- Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: Lievi modifiche alle aperture e tramezzature interne (normativa di riferimento: Legge 47/85). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia presso il Comune di Visso. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Sanzione amministrativa: 516,46 Euro. Spese tecniche: 500,00 Euro. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni. Questa situazione è riferita solamente a Foglio 27 particella 122 subalterno 3
- Sono state rilevate le seguenti difformità catastali: 1) Non è stata censita una stanza dell'immobile al piano terra. La stanza non è stata riportata nella planimetria catastale in quanto la stessa ricade in parte sopra la particella catastale della strada di via Folignate di proprietà del Comune e in parte sulla P.lla 101 di proprietà di altra ditta. (normativa di riferimento: L. 122/2010). L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Questa situazione è riferita solamente a Foglio 27 Particella 122 subalterno 3; 2) l'immobile è demolito (normativa di riferimento: L. 122/2010). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione catastale presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Macerata. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Variazione catasto urbano (Docfa) + Variazione mappa (Pregeo): 110,00 Euro + Spese tecniche: 1.000,00 Euro. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni. Questa situazione è riferita solamente a Foglio 27 particella 102 subalterno 1.

Precisazioni.

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

L'immobile sub A ricade nella classe energetica F secondo la normativa vigente.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 14.772,00 (euro quattordicimilasettecentosettantadue/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 11.079,00 (euro undicimilasettantanove/00) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO QUATTRO

Diritti di proprietà pari a 1/3 di ricovero animali, della superficie commerciale di 867,80 Mq. sito in via Folignate snc, Fraz. Rasenna del Comune di Visso, censito catastalmente al:

- **foglio 27 particella 145 sub. 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 707 mq, rendita 547,71 Euro, indirizzo catastale: via Folignate snc, piano: terra e primo;**
- **foglio 27 particella 145 sub. 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 50 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: via Folignate snc, piano: terra.**

L'immobile si sviluppa principalmente su di un unico livello adibito a stalla. Solo una piccola porzione sul lato sud-est è realizzata su due piani, dove al piano terra vi sono le stalle e al primo vi sono due magazzini. Intorno al fabbricato vi è la corte esclusiva in parte recintata.

Situazione urbanistica.

Risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. 15/78, per lavori di costruzione di un fabbricato per attrezzature rurali, presentata il 07/10/1977, rilasciata il 01/07/1978 con il n. 15/78 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata
- Condonò Edilizio N. 0607875507, per lavori di sanatoria abusi edilizi, presentata il 30/09/1986 con il n. 3268 di protocollo, rilasciata non ancora rilasciata, agibilità non ancora rilasciata. La Concessione a sanatoria non è stata rilasciata in quanto la ditta proprietaria non ha mai realizzato i lavori come da richiesta di integrazione inoltrata dal Comune di Visso in data 24/02/2006 - prot. n. 1333. (Il fabbricato deve essere intonacato e tinteggiato con colore della scala delle terre da concordare preventivamente con l'ufficio tecnico)
- Denuncia Inizio Attività Edilizia N. 384, per lavori di Trasformazione di magazzino a stalla, presentata il 17/01/1998 con il n. 384 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata

- Autorizzazione edilizia N. 3537, per lavori di autorizzazione provvisoria per la realizzazione di un manufatto in legno da destinare a locale frigorifero per latte, presentata il 22/04/2000 con il n. 3273 di protocollo, rilasciata il 05/05/2000 con il n. 3537 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. La presente autorizzazione era valida fino al 05/05/2002.

In base al PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Decreto Commissario ad Acta 1 del 30/04/2014, l'immobile ricade in zona Parte in zona agricola semplice, parte in zona agricola rispetto ambientale.

In base al PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. 9615 del 29/12/1977, l'immobile ricade in parte a zona attività economiche rurali e parte a zona verde di rispetto stradale.

Conformità.

- Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: L'immobile al fine di ottenere la sanatoria edilizia del condono presentato deve essere intonacato e tinteggiato e deve essere bonificata la copertura in onduline in eternit. (normativa di riferimento: Legge 47/85). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Noleggio di piattaforma aerea: 6.000,00 Euro + Realizzazione di intonaco e tinteggiatura: 18.000,00 Euro + Spese tecniche: 2.200,00 Euro + Trattamento amianto: 20.000,00 Euro. Demolizione struttura in legno: 500,00 Euro + Demolizione tettoia (porzione insistente sulla particella 145): 1.500,00 Euro. Questa situazione è riferita solamente a Foglio 27 particella 145 sub. 1
- Sono state rilevate le seguenti difformità catastali: Variazione catastale della tettoia (normativa di riferimento: L. 122/2010). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale per demolizione del sub. 2. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: spese tecniche: 300,00 Euro. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni. Questa situazione è riferita solamente a foglio 27 p.lla 145 sub. 2.

Precisazioni.

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

L'immobile ricade nella classe energetica F secondo la normativa vigente.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: €. 6.275,00 (seimiladuecentosettantacinque/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per €. 4.706,25 (euro quattromilasettecentosei/25) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO CINQUE

A. Piena proprietà per la quota di 1/1, di un **Fienile con annessa concimaia** e corte esclusiva in via Folignate snc, Fraz. Rasenna del Comune di Visso della superficie commerciale di 459,00 Mq., censito catastalmente al foglio 27 particella 330 censito al Catasto fabbricati di detto comune al:

- **foglio 27 particella 330, categoria C/2, classe 1, consistenza 50 mq, rendita 18,85 Euro, indirizzo catastale: via Folignate snc, piano: terra. La consistenza catastale è errata.**

Il corpo in oggetto si compone di un fabbricato da cielo a terra, di una concimaia e ella corte esclusiva di mq 1560, il fabbricato è stato costruito nel 1998.

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di 9.250,00 Mq., siti nella Loc. Monte Egina del Comune di Visso e censiti al:

- **foglio 36 particella 4 (catasto terreni), qualità/classe seminativo di 4°, superficie 2270, reddito agrario 1,99 €, reddito dominicale 0,47 €, indirizzo catastale: Loc. Monte Egina,**
- **foglio 36 particella 5 (catasto terreni), qualità/classe seminativo di 4°, superficie 2030, reddito agrario 1,78 €, reddito dominicale 0,42 €, indirizzo catastale: Loc. Monte Egina, piano: terra,**
- **foglio 36 particella 75 (catasto terreni), qualità/classe seminativo di 4°, superficie 4950, reddito agrario 4,35 €, reddito dominicale 1,02 €, indirizzo catastale: Loc. Monte Egina,**

C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di 3.680,00 Mq. sito nella Fraz. Rasenna del Comune di Visso e censito catastalmente al:

- **foglio 27 particella 29/AA (catasto terreni), qualità/classe pascolo, superficie 3480, reddito agrario 1,80 €, reddito dominicale 2,16 €, indirizzo catastale: Fraz. Rasenna, piano: terra,**
- **foglio 27 particella 29/AB (catasto terreni), qualità/classe pascolo arborato, superficie 200, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,12 €, indirizzo catastale: Fraz. Rasenna,**

D. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di 4.440,00 Mq. sito nella Fraz. di Rasenna del Comune di Visso e censito catastalmente al:

- **foglio 27 particella 43 (catasto terreni), qualità/classe Bosco ceduo di classe 3°, superficie 4440, reddito agrario 0,69 €, reddito dominicale 2,06 €, indirizzo catastale: Fraz. Rasenna,**

E. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di 2.470,00 Mq. siti nella Loc. Monte Egina del Comune di Visso, censiti catastalmente al:

- **foglio 36 particella 20 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo di 2°, superficie 1860, reddito agrario 0,96 €, reddito dominicale 1,15 €, indirizzo catastale: Loc. Monte Egina,**
- **foglio 36 particella 21/AA (catasto terreni), qualità/classe Seminativo di 4°, superficie 162, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,03 €, indirizzo catastale: Loc. Monte Egina, piano: terra**
- **foglio 36 particella 21/AB (catasto terreni), qualità/classe Pascolo di 2°, superficie 448, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,28 €, indirizzo catastale: Loc. Monte Egina,**

Situazione urbanistica.

Risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione provvisoria N. 550, per lavori di Installazione di manufatto per l'emergenza a seguito del sisma del 1997, presentata il 17/01/1998 con il n. 385 di protocollo, rilasciata il 21/01/1998 con il n. 550 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a Immobile adibito a fienile del foglio 27 particella 330
- Concessione Edilizia N. 05 e successive varianti, per lavori di Realizzazione di una concimaia in c.a., rilasciata il 08/02/2002 con il n. 05 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a Concimaia censita al foglio 27 particella 330
- Permesso di costruire N. 1519, per lavori di Trasformazione in costruzione a carattere permanente del fienile, presentata il 12/03/2004 con il n. 1519 di protocollo, rilasciata non ancora rilasciata, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a Fienile censito al foglio 27 particella 330. La pratica non è mai stata rilasciata in quanto la ditta proprietaria non ha eseguito i lavori di adeguamento sismico.

In base al PRG - piano regolatore generale adottato, l'immobile risulta ricadere nella zonizzazione di cui alla perizia.

Conformità.

- Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: Non è ancora stato rilasciato il Permesso di Costruire per la trasformazione da temporaneo a stabile del fienile (normativa di riferimento: Legge 47/85). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Completamento pratica edilizia, pratica di adeguamento della struttura portante e lavori al fine del rispetto della normativa sismica. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Lavori di adeguamento della struttura portante: 10.000,00 Euro. Spese tecniche: 2.000,00 Euro. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno. Criticità: alta. Questa situazione è riferita solamente a Fienile. Sono state rilevate le seguenti difformità: A confine e a cavallo con la particella 145 vi è stata edificata una tettoia senza nessun titolo abilitativo (normativa di riferimento: Legge 47/85). L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile (normativa di riferimento: Legge 47/85). L'immobile risulta conforme. Criticità: nessuna. Questa situazione è riferita solamente a Concimaia
- Sono state rilevate le seguenti difformità catastali: Errata consistenza (normativa di riferimento: L 122/201). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Spese tecniche: 300,00 Euro. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni. Criticità: bassa.

Precisazioni.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto, stipulato il 01/08/2012, con scadenza il 10/11/2027, registrato il 14/08/2012 a Agenzia delle Entrate di Camerino ai nn. 825 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di 950,00 Euro /anno.

Sussiste costituzione di vincolo di destinazione, stipulata il 26/03/2004 a firma di Notaio Dott. Gianferro Pacifico ai nn. 75048/24465 di repertorio, registrata il 02/04/2004 a Conservatoria dei Registri immobiliari di Macerata ai nn. Reg. generale 5342, Reg. particolare 3390, a favore di Comune di Visso

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: €. 39.297,00 (euro trentanovemiladuecentonovantasette/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per €. 29.472,75 (euro ventinovemilaquattrocentosettantadue/75) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO OTTO

A - Piena proprietà per la quota di 1/3 di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di 44.370,00 Mq., sito a Visso Fraz. Rasenna e Loc. Monte Egina e censito al:

- foglio 27 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di 5°, superficie 810, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,08 €;
- foglio 27 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di 5°, superficie 1320, reddito agrario 0,82 €, reddito dominicale 0,14 €;
- foglio 27 particella 82/AA (catasto terreni), qualita/classe Prato di 3°, superficie 300, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,19 €;
- foglio 27 particella 82/AB (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di 3° , superficie 60, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,02 €;
- foglio 27 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di 3°, superficie 3600, reddito agrario 4,65 €, reddito dominicale 1,12 €;
- foglio 27 particella 196/AA (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di 3°, superficie 200, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,06 €;
- foglio 27 particella 196/AB (catasto terreni), qualita/classe Prato di 3°, superficie 30, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €;
- foglio 27 particella 220 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di 3°, superficie 5320, reddito agrario 6,87 €, reddito dominicale 1,65 €;
- foglio 27 particella 293 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di 3°, superficie 30, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,01 €;
- foglio 27 particella 298 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di 4°, superficie 1670, reddito agrario 1,47 €, reddito dominicale 0,34 €;
- foglio 36 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di 4°, superficie 3390, reddito agrario 2,98 €, reddito dominicale 0,70 €;
- foglio 36 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 4°, superficie 2820, reddito agrario 2,48 €, reddito dominicale 0,58 €;

- foglio 36 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 4°, superficie 2820, reddito agrario 2,48 €, reddito dominicale 0,58 €;
- foglio 36 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato di 4°, superficie 1170, reddito agrario 0,91 €, reddito dominicale 0,30 €;
- foglio 36 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 4°, superficie 8940, reddito agrario 7,85 €, reddito dominicale 1,85 €;
- foglio 36 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di 5°, superficie 770, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,08 €;
- foglio 36 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di 5°, superficie 13940, reddito agrario 8,64 €, reddito dominicale 1,44 €.

B - Piena proprietà per la quota di 1/3 di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di 3.460,00 Mq., sito a Visso Fraz. Rasenna e censito al:

- foglio 27 particella 252/AA (catasto terreni), qualita/classe Prato di 3°, superficie 300, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,19 €;
- foglio 27 particella 252/AB (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di 5°, superficie 80, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,01 €;
- foglio 27 particella 299/AA (catasto terreni), qualita/classe Prato di 3°, superficie 2900, reddito agrario 1,50 €, reddito dominicale 1,80 €;
- foglio 27 particella 299/AB (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di 4°, superficie 180, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,04 €.

C - Piena proprietà per la quota di 1/3 di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di 5.030,00 Mq., sito a Visso Fraz. Rasenna e censito al:

- foglio 28 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe pascolo di 1°, superficie 5030, reddito agrario 3,12 €, reddito dominicale 5,20 €.

D - Piena proprietà per la quota di 1/3 di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di 670,00 Mq., sito a Visso Loc. Monte Egina e censito al:

- foglio 36 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo di 3°, superficie 670, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,28 €.

Situazione urbanistica.

In base al PRG - piano regolatore generale adottato, l'immobile risulta ricadere nella zonizzazione di cui alla perizia.

Precisazioni.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: €. 9.936,00 (novemilanovecentotrentasei/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per €. 7.452,00 (euro settemilaquattrocentocinquantaquattro/00) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO NOVE

A - Piena proprietà per la quota di 1/3 di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di 11.580,00 Mq., sito a Serravalle Di Chienti Loc. Prati dell'Orzo, e censito al:

- foglio 83 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo di 2°, superficie 4370, reddito agrario 2,71 €, reddito dominicale 2,71 €;
- foglio 84 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 6600, reddito agrario 4,09 €, reddito dominicale 4,09 €;
- foglio 84 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo di 2°, superficie 610, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,38 €.

B - Piena proprietà per la quota di 1/3 di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di 14.450,00 Mq., sito a Serravalle Di Chienti Loc. Torrente dell'Elce e censito al:

- foglio 86 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo di 3°, superficie 8450, reddito agrario 1,31 €, reddito dominicale 3,93 €;
- foglio 86 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo di 3°, superficie 600, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 2,79 €.

C - Piena proprietà per la quota di 1/3 di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di 15.480,00 Mq., sito a Serravalle Di Chienti Loc. Valle la Piaggia e censito al:

- foglio 86 particella 29/AA (catasto terreni), qualita/classe Prato di 2°, superficie 10000, reddito agrario 12,91 €, reddito dominicale 15,49 €;
- foglio 86 particella 29/AB (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di 3°, superficie 5480, reddito agrario 5,38 €, reddito dominicale 1,13 €.

Situazione urbanistica.

In base al PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona Zona "E". Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona "E": Agricole.

Conformità.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Costruzione di un ricovero di circa mq 12 (normativa di riferimento: L 47/85). L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Demolizione totale : 1.000,00 Euro.

Precisazioni.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Il CTU precisa che sulle iscrizioni e trascrizioni la Particella 29 del Fg. 86 viene divisa in 29/AA e 29/AB. Nella trascrizione del pignoramento la particella 29/AB del Fg. 86 viene erroneamente riportata come P.Ila 20/AB.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: €. 3.710,00 (tremilasettecentodieci/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per €. 2.782,50 (euro duemilasettecentodieci/50) 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. Piernicola Bonanni del 04/02/2015 che si richiama espressamente, e può essere consultata sul sito www.tribunale.macerata.giustizia.it

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili vengono posti in vendita ai prezzi base come sopra indicati 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 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 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:
 - €. 500,00 (cinquecento/00) per il Lotto 1;**
 - €. 1.000,00 (mille/00) per il Lotto 3;**
 - €. 600,00 (seicento/00) per il Lotto 4;**
 - €. 2.000,00 (duemila/00) per il Lotto 5;**
 - €. 800,00 (ottocento/00) per il Lotto 8;**
 - €. 500,00 (cinquecento/00) per il Lotto 9.**
- 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 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 (0733.1997382) 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 Visso e Serravalle del Chienti, 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. Gianni Padula con Studio professionale sito a Macerata Fraz. Piediripa in Via Annibali n. 15, PEC: avvgiannipadula@puntopec.it tel: 0733.283709.

Esanatoglia li, 24/07/2026.

Il Delegato alla Vendita
Dott. Marco Modesti