

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
DELEGATA AL DOTTORE COMMERCIALISTA GIUSEPPE CONTIGIANI

Il sottoscritto Dott. Contigiani Giuseppe con studio in Monte San Giusto 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 dell'Esecuzione in data 24/11/2016 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **241/14** TRIBUNALE DI MACERATA (promossa IMMOBILIARE ISABELLA SRL IN LIQUIDAZIONE) 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 **21 ottobre 2026 ore 9:45** 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 al prezzo base d'asta di seguito indicato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito a **APPIGNANO Via I° Maggio 7**, quartiere centro storico, della superficie commerciale di 51,00 mq distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- **Foglio 17 Particella 87 subalterno 6 - Categoria A/3 classe 1 consistenza 2,5 vani - Rendita € 161,39 - indirizzo: Via I° Maggio n. 13 - piani: 1-2.**

L'abitazione si sviluppa sui piani primo e secondo: la zona giorno al piano primo è composta da ingresso - soggiorno, cucina e centralmente scala a chiocciola che collega i due livelli; la zona notte al piano secondo è composta da una camera matrimoniale con bagno interno, ricavati all'ultimo livello avente soffitto inclinato a vista. Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe di Appignano, l'immobile risulta censito in via I° Maggio n. 7.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. Immobile ristrutturato nel 2005.

Situazione urbanistica: risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività (art. 22 D.P.R. 6.6.2001. n. 380) N. 858, per lavori di Ristrutturazione edificio residenziale ai sensi dell'art. 11 del R.E.C., presentata il 04/02/2004 con il n. 858 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a riferita ai mappali 86 - 87 (particelle originarie prima della fusione nell'attuale mappale 87);
- Denuncia di Inizio Attività (art. 22 D.P.R. 6.6.2001. n. 380) N. 2216, presentata il 23/03/2004 con il n. 2216 di protocollo;
- Denuncia di Inizio Attività (art. 22 D.P.R. 6.6.2001. n. 380) N. 5427, per lavori di Ristrutturazione con utilizzo degli stessi collegamenti verticali, presentata il 13/04/2004 con il n. 5427 di protocollo, agibilità del 21/03/2005 con il n. 2115 di protocollo. La domanda di agibilità risulta protocollata al n. 2115 in data del 21/03/2005.

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato in data 28/11/2011 con Delibera della Giunta Provinciale, l'immobile ricade in zona a destinazione residenziale - A1 nucleo antico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 12 delle NTA. Il titolo è riferito solamente ai fabbricati ricadenti del perimetro del centro storico (A 1).

Conformità: L'indirizzo corretto dell'immobile come da certificato rilasciato dall'Anagrafe comunale è il seguente: via I° Maggio n. 7 62010 Appignano (MC).

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

Precisazioni: Alla data del sopralluogo del CTU l'immobile risultava occupato da una terza persona non eseguita. Il CTU documentava, inoltre, come l'esecutato avesse la propria residenza in altro comune.

Non è stato possibile redigere l'APE (attestato di prestazione energetica) in assenza di libretto e valido rapporto di controllo di efficienza energetica.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 32.640,00 (Euro trentaduemilaseicentoquaranta/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 24.480,00 (euro ventiquattromilaquattrocentottanta/00), 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 tecnica redatta dal CTU Geom. Sandro Farabollini del 13/10/2016 che si richiama espressamente, e potranno essere consultate sul sito internet 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 € 32.640,00 (Euro trentaduemilaseicentoquaranta/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 sui siti 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. Contigiani Giuseppe sito in via G. Carducci n. 4 Monte San Giusto (MC), telefono e fax 0733.53763. 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. GIUSEPPE CONTIGIANI" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato ad "DOTT. GIUSEPPE CONTIGIANI" 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 € 1.000,00 (mille/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 "DOTT. GIUSEPPE CONTIGIANI". 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:

- 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. GIUSEPPE CONTIGIANI" ; 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 delle Vendite Pubbliche – sito del Ministero della Giustizia - nonché affisso pubblicamente con manifesti a Macerata e Appignano (MC), 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 di cui al Lotto Unico potranno essere visionati previo accordo con il custode giudiziario Dott.ssa Michela Tartarelli, con studio in Macerata (MC), Piazza Oberdan n. 8, tel. 0733/232452.

Monte San Giusto, 07/08/2026.

**Il Delegato
Dott. Giuseppe Contigiani**