

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
DELEGATA DOTTORE COMMERCIALISTA BARBARA BADALINI

Il sottoscritto Dottore Commercialista Barbara Badalini con studio in Civitanova Marche (MC), alla Via Adua n. 22/H, 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 19/04/2016 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 261/2009 RGEI TRIBUNALE DI MACERATA (promosso da STORTINI MAURA) e sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni, visti gli articoli 569, 576 e 591 bis c.pc. e la legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche,

COMUNICA

Che il giorno **28 ottobre 2026 alle ore 09:50** presso l'unità locale della ESIM Soc. Coop. a Civitanova Marche Via Einaudi 410, si svolgerà il **terzo** esperimento di **vendita senza incanto** dei beni sotto descritti al prezzo base d'asta di seguito indicato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà per la quota di 1/6 di terreno edificabile, attualmente sprovvisto di piano attuativo, sito a Sarnano (MC) Via del Colle snc., distinto al catasto terreni di detto Comune al:

- **Foglio 23 p.IIIa 488 – seminativo, classe 2, ha= 00.47.65 RD=13,54 RA=24,61;**
- **Foglio 23 p.IIIa 768 – seminativo arborato, classe 1, ha= 00.43.24 RD=16,75 RA=24,61;**
- **Foglio 23 p.IIIa 771 – seminativo, classe 3, ha= 00.28.25 RD=6,57 RA=13,13;**
- **Foglio 23 p.IIIa 772 – seminativo, classe 3, ha= 00.01.45 RD=0,34 RA=0,67.**

Trattasi di terreno in agro posto nel comune di Sarnano a circa 300 ml. di distanza dal centro storico. E' posto nella parte nord-est del suddetto centro storico adiacente ad una lottizzazione già esistente con soprastanti fabbricati in corso di esecuzione. Attualmente è incolto, lasciato a verde, è privo di alberature ad eccezione di quelle poste sul ciglio della strada comunale e di altri piccoli arbusti limitrofi al fabbricato di cui alla p.IIIa 118.

Situazione urbanistica:

In base al P.R.G. vigente l'immobile ricade in "Zone turistiche residenziali e ricettive di sviluppo" così come regolata dall'art.28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Conformità:

Non sono state rilevate difformità.

Precisazioni: L'immobile è libero.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATA: € 11.070,00 (undicimilasettanta/00).

Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base come sopra determinato, quindi l'offerta minima valida è pari ad € 8.302,50 (ottomilatrecentodue/50).

La CAUZIONE non può essere inferiore al 20% (venti per cento) del prezzo offerto

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal Geom. Adriano Carassai del 26.03.2011 che si richiama espressamente, e potrà essere consultata sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- L'immobile di cui al lotto unico viene posto in vendita al **prezzo base di € 11.070,00 (undicimilasettanta/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 e www.esim-esecuzioni.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 BARBARA BADALINI con studio in Civitanova Marche (MC), alla Via Adua n. 22/H Tel. 0733/773630. 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 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 "BARBARA BADALINI Pr. Es. Imm. 261/09" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato ad "BARBARA BADALINI Pr. Es. Imm. 261/09" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese;
- 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 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 "BARBARA BADALINI Pr. Es. Imm. 261/09". 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 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 "BARBARA BADALINI Pr. Es. Imm. 261/09"; 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 nel Portale Vendite Pubbliche – sito del Ministero della Giustizia, nonché affisso pubblicamente con manifesti a Macerata e Sarnano, 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 Dott.ssa Federica Zompanti presso studio legale Martello, sito in Macerata, alla via Spalato, 98 tel.0733/30959. federica.zompanti@gmail.com

Civitanova Marche li 31/07/2026.

Il Delegato

Dott.ssa Barbara Badalini