

**TRIBUNALE DI MACERATA
EX CAMERINO
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
DELEGATA ALL'AVVOCATO FRANCESCA PANICHELLI**

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 2 Ottobre 2009 e in data 28 settembre 2016 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **23/07 R.G.E.I. TRIBUNALE DI MACERATA ex Tribunale di Camerino** (promosso da CAPITALIA SPA) e quella del 09/085/2025 con cui sono state delegate al sottoscritto avvocato 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 **28 ottobre 2026 alle ore 11:00** presso l'unità locale della ES.IM. Soc. Coop. in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, si svolgerà il **terzo** esperimento di **vendita senza incanto** in più lotti dei beni sotto descritti ai prezzi base d'asta di seguito indicati.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Pieve Torina, Località Tazza con destinazione ad uso abitativo e sviluppo su tre livelli, oltre al sottotetto, e precisamente:

- Abitazione su due piani (piano terra e piano primo- oltre al sottotetto), così composta:
 - al piano terra, da soggiorno, zona pranzo, cucina, bagno, camera, corridoio e scala di accesso al piano primo, della superficie utile di mq 90,40 con porticato esterno di mq 31,70;
 - al piano primo, tre camere, due bagni, disimpegno e vano scala, per una superficie utile di mq 57,74, con terrazzo di mq 8,50;
 - il piano sottotetto, grezzo, accessibile da scala esterna posta sul terrazzo del piano primo, della superficie utile di mq 67,00 svolge solo azione strutturale e di isolamento per il primo piano.
- Garage sito al piano interrato, della superficie utile di mq 122,55, e locale per Centrale termica di mq 4,07 accessibile tramite due scale esterne, una ad ovest ed una a nord, allo stato grezzo; l'uso come garage si presenta difficoltoso per la presenza di pilastri che rendono impossibile l'accesso.

L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pieve Torina con i seguenti dati:

- Foglio 57, particella 409 sub 3, Cat. A/2, classe 1, vani 9, sup cat mq 204, R.C. Euro 581,01 (l'abitazione);
- Foglio 57, particella 409 sub 2, Cat. C/6, classe 1, mq 126, sup cat mq 140, R.C. Euro 117,13 (la rimessa).

Al fabbricato competono beni comuni non censibili, ricompresi al Foglio 57, particella 409 sub 1, quali la scala esterna che conduce dal piano terra al piano interrato, la corte circostante scoperta, di mq 802, ed il locale centrale termica al piano interrato.

Il tutto salvo più corretta identificazione anche con diversi dati catastali.

Situazione urbanistica: Il fabbricato è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n.20/88 rilasciata dal Comune di Pieve Torina in data 26 maggio 1988, volturata in capo all'esecutata in data 9 giugno 1989; in data 23 giugno 1989 viene depositata (Prot. 1771) al Comune di Pieve Torina richiesta di variante per la quale la commissione edilizia comunale rilasciò parere favorevole il 7 ottobre 1989, ma manca agli atti la copia o originale della successiva concessione in variante rilasciata dal Sindaco.

Agli atti del Comune di Pieve Torina, in data 14.09.1989 viene depositata (con Prot. 2721) nota di inizio lavori e in data 17.05.1991 la relazione del direttore dei lavori per fine lavori strutturali; in data 17.10.1995 viene depositata la relazione e la certificazione del Collaudo Statico opere strutturali redatta il 08.10.1995, ma non risulta né richiesta né rilasciata certificazione di abitabilità.

Precisazioni: Sotto il Profilo Architettonico sussistono delle discordanze o irregolarità sanabili, per la cui cognizione si rinvia alla perizia.

L'immobile di cui al lotto unico, sia nell'ambito del PRG (Piano Regolatore Comunale) vigente dal 20.05.2002, sia nella Variante al PRG del 20.03.2008, ricade nella zona urbanistica: ZONE DI RISANAMENTO NUCLEI FRAZIONATI – A0 -ART.11.

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

Si precisa altresì che, l'accesso all'abitazione avviene attraverso area destinata a strada privata, individuata al foglio 57, con le p.lle 351, 398 e 401, di altra proprietà, evidenziando di fatto una servitù di passaggio di cui però non esiste trascrizione sui pubblici atti.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 56.862,00 (euro cinquantaseimilaottocentosessantadue/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 42.646,50 (euro quarantaduemilaseicentoquarantasei/50), 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. Moreni Giuseppe del 23.01.2009 che si richiama espressamente, e potrà essere consultata sul internet www.tribunale.macerata.giustizia.it.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili vengono posti in vendita al prezzo base di **€ 56.862,00 (euro cinquantaseimilaottocentosessantadue/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 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, sita 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 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 "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 € 2.000,00 (duemila/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 "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 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 "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 Pieve Torina 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 Dott.ssa Federica Zompanti - federica.zompanti@gmail.com

Civitanova Marche lì 31/07/2026.

Avv. Francesca Panichelli
Firmato digitalmente