

TRIBUNALE DI MACERATA
11° AVVISO DI VENDITA DELEGATA A NOTAIO
(artt.569, 571, 576 e 591-bis c.p.c.)

Il sottoscritto notaio Dott. Massimo Luchetti con studio a Civitanova Marche, anche nella qualità di componente della Associazione Notarile per le esecuzioni delegate ex Legge 3 agosto 1998 n.302, con sede a Macerata in via Morelli n.20, (tel.0733.31567)

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice in data 27.10.2016 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **3/16** (promosso da Nuova Banca delle Marche Spa) e sono state delegate al sottoscritto notaio le relative operazioni, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la Legge 132/15 e successive modifiche

COMUNICA

- che il giorno **4 dicembre 2026** alle ore **10.00** presso la sede dell'Associazione Notarile a Macerata in Via Morelli 20, si svolgerà la vendita dei beni oltre descritti per il prezzo base stabilito in € 172.600,00 per il lotto 4, per il quale potranno essere formulate offerte minime di acquisto per € 129.450,00 (pari al prezzo base ridotto di un quarto),
- che è 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 c.c.. 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 speciale,
- che entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita dovranno essere depositate presso la sede dell'Associazione, in busta chiusa, (all'esterno della quale saranno indicati : numero di procedura e lotto, nome del giudice dell'esecuzione, nome del professionista delegato, data della vendita) le offerte (in bollo da € 16,00), che dovranno contenere: il nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile (in caso di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), fotocopia di un documento di identità valido, codice fiscale, in caso di ditta anche la visura camerale, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto, la cauzione pari al 20% del prezzo offerto (di importo non inferiore di oltre ¼ al prezzo base), nonché l'ammontare approssimativo delle spese che si fissa al 10% del prezzo offerto, anche ai fini del pagamento iva e/o imposte di registro (salvo eventuale integrazione dell'importo), somme da versare separatamente mediante assegni circolari non trasferibili (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestati a "Associazione Notarile esecuzioni delegate Macerata",
- che, in caso di offerta unica pari, superiore o inferiore di non oltre ¼ al prezzo base, questa è senz'altro accolta. L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicata,
- che in caso di più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta (offerte minime in aumento € 5.000,00). Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- che entro novanta giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà effettuare contestualmente al saldo del prezzo il versamento delle spese di trasferimento mediante deposito presso L'Associazione Notarile di Macerata di assegno/i circolare/i non trasferibile/i (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestato/i a "Associazione Notarile esecuzioni Delegate Macerata" ovvero mediante bonifico, del quale dovrà risultare l'accredito entro il termine dei novanta giorni sopra detti, a favore delle coordinate bancarie che verranno fornite dal delegato. 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.
- che il presente avviso sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia, sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it (unitamente all'ordinanza di delega del G.E. e alla C.T.U.) e sulla stampa specializzata nonché affisso pubblicamente e che tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno della vendita non intercorreranno meno di 45 giorni.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt.571, 576 e seguenti C.P.C. saranno effettuate presso la sede dell'Associazione preposta sita a Macerata, Via Morelli n.20.

In caso di fondiario:

ai sensi dell'art.41 co.5 del D.Lgs. n.385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà, ai sensi dell'art.41 co.4 del D.Lgs. n.385/93, entro il termine di 90 giorni dalla vendita, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento della procedura e

la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo d'aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% al notaio delegato tramite l'Associazione preposta; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al notaio, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario.

BENI SOTTOPOSTI A VENDITA:

Lotto 4: diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato di tipo commerciale/abitativo sito a Cingoli in Località San Valentino, costituita da:

- appartamento di civile abitazione al piano terra e primo, distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 92 part. 712 sub.5, cat. A/3, cl.3, vani 7, superficie catastale mq.195 totali; escluse aree scoperte mq.192, R.C. € 451,90, Località San Valentino n.60 piano T-1 - assegnata classe energetica "E";
- negozio al piano primo sottostrada, distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 92 part.712 sub.13 (ex sub.9), cat. C/1, cl.4, consistenza mq.52, superficie catastale mq.67, R.C. € 601,57, Località San Valentino n.60 piano S1;
- deposito/magazzino al piano primo sottostrada, distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 92 part.712 sub.14 (ex sub.10), cat. C/2, cl.4, consistenza mq.31, superficie catastale mq.39, R.C. € 22,41, Località San Valentino n.60 piano S1.

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

L'intera unità immobiliare, in conseguenza degli eventi sismici del 2016 e seguenti, era stata dichiarata inagibile con ordinanza sindacale n.276 del 07.06.2018. Successivamente si formalizzava domanda di contributo per la riparazione dei danni e in data 28.04.2023 veniva emesso decreto del Direttore del Dipartimento Ufficio Speciale per la Ricostruzione n.2327 per un importo di € 336.522,48; in data 08.06.2023 iniziavano pertanto i lavori di ristrutturazione e consolidamento che si concludevano in data 23.12.2024 con il ripristino dell'agibilità dell'edificio.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta il 27.07.2006 R.P.n.3646 a favore di Banca delle Marche Spa per € 221.974,00, rinnovata in data 16.07.2026 R.P.n.1687;
 - ipoteca volontaria iscritta il 27.07.2006 R.P.n.3647 a favore di Banca delle Marche Spa per € 220.000,00, rettificata in data 21.11.2011 R.P.n.2707, rinnovata in data 16.07.2026 R.P.n.1686;
 - ipoteca volontaria iscritta il 25.10.2011 R.P.n.2805 a favore della Banca delle Marche Spa per € 740.000,00, in pari grado con l'ipoteca volontaria iscritta il 25.10.2011 R.P.n.2806 a favore della Banca delle Marche Spa per € 480.000,00
 - ipoteca volontaria iscritta il 01.08.2013 R.P.n.1322 a favore della Banca delle Marche Spa per € 280.000,00
 - verbale di pignoramento trascritto il 13.01.2016 R.P.n.420 a favore della Banca delle Marche Spa.
- (salvo ulteriori verifiche ed accertamenti)

I pesi verranno ordinati di cancellazione nel decreto di trasferimento. Le eventuali formalità di cancellazione saranno a cura del delegato.

Situazione urbanistica:

Lotto 4: Le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 92 part.712 sono il sub.5 e il sub.14 risultano edificate prima dell'01.09.1967 e prive di concessioni edilizie. Le pratiche edilizie rintracciate sono le seguenti: permesso di costruire n.149 del 22.09.2005 e successive varianti per lavori di cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra e realizzazione rivendita diretta carni, presentata il 05.08.2004, rilasciata il 22.09.2005; agibilità del 26.05.2006 prot.n.27. Titolo riferito al solo foglio 92 part.712 sub.13.

A seguito degli eventi sismici del 2016 e seguenti l'unità immobiliare, con ordinanza Sindacale n.276 del 07.06.2018 veniva dichiarata inagibile; il proprietario formalizzava richiesta di contributi per la riparazione dei danni, inviata all'Ufficio Speciale per la Ricostruzione della Regione Marche e acquisita con prot.98067 in data 14.10.2022; veniva riconosciuto il livello operativo L2 e in data 28.04.2023 veniva emesso decreto del Direttore del Dipartimento Ufficio Speciale Ricostruzione n.2327 per un importo complessivo di € 336.522,48. Inizio dei lavori in data 08.06.2023 e termine con ripristino dell'agibilità in data 23.12.2024.

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla Legge 28.2.85 n.47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Si rende noto che per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, è possibile usufruire della concessione di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI.

Si pubblichi nelle forme di cui sopra e si notifichi ai sensi di legge. Maggiori informazioni presso la Cancelleria delle esecuzioni e l'Associazione preposta.

Custode: (cui rivolgersi per la visita all'immobile): **Dott.ssa Federica Zompanti** - e-mail: federica.zompanti@gmail.com

ASSOCIAZIONE NOTARILE PER LE ESECUZIONI DELEGATE
EX LEGE 3 AGOSTO 1998 N.302
(Notaio Dott. Massimo Luchetti)