TRIBUNALE DI MACERATA
(EX CAMERINO)
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
DELEGATA AL DOTTORE COMMERCIALISTA MARIA NOVELLA SANTACCHI
(artt. 569, 570, 576 e 591-bis c.p.c.)

La sottoscritta Dott.ssa MARIA NOVELLA SANTACCHI con studio in Castelraimondo -62022- (MC) alla Via XX Settembre, n. 3, (tel. 0737-641963) anche nella qualità di socio della Esim Società Cooperativa per le Esecuzioni Immobiliari (tel. 0733-1997382)

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzione in data 28 Settembre 2016 è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **38/2004 R.G.E.I.** - promosso da UGC BANCA mandataria Deutsche Bank AG (surrogata a Banca Pop. Di Ancona Spa) - e sono state delegate alla sottoscritta le relative operazioni;
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 **20 gennaio 2027 alle ore 11:45** presso l'unità locale della ESIM Soc. Coop. in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, si svolgerà il **quattordicesimo** esperimento di **vendita senza incanto** in due lotti dei beni sotto descritti

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 3

A - Diritti di piena proprietà sugli immobili sotto elencati, siti in **Comune di Muccia**, e precisamente:
Appezzamenti di terreno riportati nel catasto terreni del detto Comune come segue:

- **Foglio 19, P.lla 72, seminativo, classe 2, Ha. 2.81.10, R.D.E 43,55 R.A.E. 58,07**
- **Foglio 19, P.lla 73, bosco misto, classe U, Ha. 0.75.60, R.D.E 4,69 R.A.E. 1,56**
- **Foglio 19, P.lla 74, seminativo, classe 3, Ha.0.19.80, R.D.E. 2,05 R.2A.E. 2,56**
- **Foglio 19, P.lla 75, seminativo, classe 2, Ha. 0.45.90, R.D.E 7,11 R.A.E. 9,48**
- **Foglio 19, P.lla 89: POR AA, prato, Ha. 0.30.00, R.D.E 0,29 R.A.E. 0,23**
  POR AB, seminativo, Ha.0.09.70, R.D.E. 0,65 R.A.E. 0,90
- **Foglio 19, P.lla 90, seminativo, classe 3, Ha. 0.18.80, R.D.E 1,94 R.A.E. 2,43**
- **Foglio 19, P.lla 27, POR AA, prato, Ha. 0.12.00, R.D.E 1,18 R.A.E. 0,93**
  POR AB, bosco misto, Ha 0.00.80, R.D.E. 0,05 R.A.E. 1,37
- **Foglio 19, P.lla 28, pascolo arb. classe U , Ha. 0.37.80, R.D.E 2,34 R.A.E. 1,37**
- **Foglio 19, P.lla 34, bosco misto, classe U, Ha. 0.16.20, R.D.E 1,00 R.A.E. 0,33**
- **Foglio 19, P.lla 35, fabb rurale, Ha. 0.01.00.**
- **Foglio 19, P.lla 36, bosco ceduo, classe 2, Ha. 0.60.70, R.D.E 5,02 R.A.E. 0,94**
- **Foglio 19, P.lla 84, POR. AA, prato, Ha. 0.20.00, R.D.E 1,96 R.A.E. 1,55**
  POR. AB, bosco misto, Ha. 0.50.20, R.D.E 3,11 R.A.E. 1,04
- **Foglio 19, P.lla 85, seminativo, classe 2, Ha. 1.13.20, R.D.E 17,54 R.A.E. 23,39**
- **Foglio 19, P.lla 106, seminativo, classe 2, Ha. 0.23.00, R.D.E 3,56 R.A.E. 4,75**
- **Foglio 19, P.lla 50, bosco ceduo, classe 2, Ha. 0.10.70, R.D.E 0,88 R.A.E. 0,17**
- **Foglio 19, P.lla 119, semini arbor, classe 3, Ha. 0.00.30, R.D.E 0,04 R.A.E. 0,04**
- **Foglio 19, P.lla 120, semini arbor, classe 3, Ha. 0.03.40, R.D.E 0,44 R.A.E. 0,44**
- **Foglio 19, P.lla 121, seminativo, classe 3, Ha. 0.03.80, R.D.E 0,39 R.A.E. 0,49**
- **Foglio 19, P.lla 155, corte staccata di vecchio fabbricato rurale, incolto**
- **Foglio 20, P.lla 62, bosco misto, classe U, Ha. 0.22.50, R.D.E 1,39 R.A.E. 0,46**
- **Foglio 20, P.lla 63, bosco misto, classe U, Ha. 0.26.60, R.D.E 1,65 R.A.E. 0,55**

B - Edifici con annessa corte comune, destinati ad attività zootecnica, fienile e rimessa attrezzi, siti in località Starnacchio, riportati nel catasto fabbricati del **Comune di Muccia** come segue:

- **Foglio 19, P.lla 56 sub 1, corte (BCNC)**
- **Foglio 19 P.lla 56 sub 2, Contrada Starnacchio, piano T, Cat. C/6, classe 2, mq. 82, R.C.E. 177,87**
- **Foglio 19 P.lla 56 sub 3, Contrada Starnacchio, piano T, Cat. C/6, classe 2, mq. 378, R.C.E. 819,93**
- **Foglio 19 P.lla 56 sub 4, Contrada Starnacchio, piano T, Cat. C/6, classe 2, mq. 804, R.C.E. 1743,97**

Situazione urbanistica: Relativamente alla P.lla 56 sub 2 il fabbricato è stato edificato in forza di concessione edilizia prot. n.00907 del 11/03/99.

Relativamente alla P.lla 56 sub 3 il corpo di fabbricato posto sull'estremo ovest è stato edificato in forza di concessione edilizia n. C-15/09 del 06/09/91, mentre il corpo di fabbrica posto in mezzo è stato costruito in forza di concessione edilizia n. C-03/99 del 26/07/99.
Relativamente alla P.lla 56 sub 4 il fabbricato è stato ampliato in forza di autorizzazione edilizia n.01/91 del 06/03/91.

PRECISAZIONI:

- In data 24.4.2007 al N.7013 Reg.Gen. è stato trascritto atto stragiudiziale di opposizione alla donazione art.563 cod.civ., avvenuta in data 26.7.1999 con atto a rogito Notaio Benedetto Sciapichetti di San Severino Marche rep.n.57078/1075. La donazione è trascritta presso la Conservatoria dei RR.II.di Macerata il 9.8.1999 ai nn 6809 e 6810.
- Con relazione del 15/09/2021 il CTU ha reisaminato la situazione degli immobili all'esito del sisma del 2016. Da tale relazione risulta quanto segue.

Con riferimento al F19 part 56 sub 3:
In data 15/03/2017 è stato eseguito il sopralluogo -scheda 006- con esito finale: EDIFICIO NON UTILIZZABILE. A seguito di tale sopralluogo è stata emessa ordinanza del Sindaco di Muccia n. 439 del 14.04.2017 riferita all'immobile: ordinanza di non utilizzabilità. L'immobile ad oggi risulta inagibile e non utilizzabile: risulta crollata la porzione Nord- Ovest della copertura e la restante parte del manufatto risulta non praticabile e pericolante. Viste le attuali condizioni dell'immobile l'unico intervento ipotizzabile ai fini del ripristino dell'agibilità è la demolizione con conseguente ricostruzione.
Con riferimento al F 19 part 56 sub 2:
In data 15/03/2017 è stato eseguito il sopralluogo Fast squadra MR1486-scheda 007- con esito finale: EDIFICIO NON UTILIZZABILE. A seguito di tale sopralluogo è stata emessa ordinanza del Sindaco di Muccia n. 438 del 14.04.2017 riferita all'immobile: ordinanza di non utilizzabilità. Ad oggi non vi sono più tracce di tale manufatto.
Con riferimento al F19 part 56 sub 4:
In data 15/03/2017 è stato eseguito il sopralluogo Fast squadra MR1486-scheda 005- con esito finale: "sopralluogo non eseguito per richiesta grandi luci". A seguito di tale sopralluogo sono state redatta le seguenti schede per il RILEVAMENTO AeDES:

- scheda Aedes n 002 squadra P2285 in data 24.05.2017
- scheda Aedes n 002/01 squadra P2285 in data 24.05.2017.
- scheda Aedes n 002/02 squadra P2285 in data 24.05.2017
- modello GEI-GL squadra P2285 in data 24.05.2017
- Esito 001: C- edificio parzialmente agibile (rimozione/sostituzione elementi leggeri in copertura danneggiati)
- Esito 002: B- edificio agibile con provvedimenti
- modello GP1-GEI-GL.01 Provvedimenti squadra P2285 in data 24.05.2017

A seguito di tale sopralluogo è stata emessa ordinanza del Sindaco di Muccia n. 516 del 17.04/2017 riferita all'immobile: ordinanza di inagibilità. L'immobile ad oggi risulta inagibile e non utilizzabile. Gli interventi mirati al ripristino dell'agibilità prevedono la sostituzione della copertura in lamiera, il rifacimento della porzione di tamponatura lato Ovest crollata a seguito del sisma del 2016 e riprese puntuali delle murature lesionate.
Per effettuare tali lavori sull'immobile è necessario redigere una pratica edilizia e presentare la segnalazione certificata di agibilità a fine lavori.
Si stima pertanto un costo totale presunto per il ripristino dell'agibilità pari a circa 34.500,00 euro che dovranno essere sostenute dall'aggiudicatario.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 57.375,00 (cinquantasettemilatrecentosettantacinque/00)
Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato, quindi l'offerta minima valida è pari ad € 43.031,25 (quarantatremilatrentuno/25);
La CAUZIONE non può essere inferiore al 20% (venti per cento) del prezzo offerto.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Silvano Tesei del 8/11 marzo 2006, nonché dalla relazione integrativa del 15/09/2021 a firma dell'Arch. Alessia Del Bianco ed i successivi chiarimenti di quest'ultima del 19/02/2022, che si richiamano espressamente, e potranno essere consultate sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili di cui al lotto 3 vengono posti in vendita ad un prezzo base di **€ 57.375,00 (cinquantasettemilatrecentosettantacinque/00)** 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 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. Commercialista Maria Novella Santacchi, sito in Castelraimondo (MC), Via XX Settembre n. 3 (tel. 0737-641963; cell. 339 1820694). 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 (90) 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.ssa Maria Novella Santacchi Proc. Esec. 38-2004 RGEI" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato a "Dott.ssa Maria Novella Santacchi Proc. Esec. 38-2004 RGEI" 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'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Dott. 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 pari ad **€ 3.000,00 (tremila/00) per il Lotto 3.**

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'avviso 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'avviso 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.ssa Maria Novella Santacchi Proc. Esec. 38-2004 RGEI". 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 Dott. 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.ssa Maria Novella Santacchi Proc. Esec. 38-2004 RGEI"; 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 del Giustizia, nonché affisso pubblicamente con manifesti a Macerata e Muccia 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 Maria Novella Santacchi, con studio in Castelraimondo -62022- (MC) alla Via XX Settembre, n. 3, (tel. 0737-641963; email: santacchimn@gmail.com).

Castelraimondo li 17/11/2026.

Il Delegato
Dott.ssa Maria Novella Santacchi

Firmato digitalmente da:
Santacchi Maria-Novella
Data: 17/11/2026 17:58:34