

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N. 110/2011**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**MODALITÀ TELEMATICA – SINCRONA MISTA - PRIMO TENTATIVO**

Il sottoscritto Avv. CLAUDIA CATINI, delegato dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Fermo a norma dell'art.591 bis c.p.c. e successive integrazioni

**AVVISA**

che il giorno **30 gennaio 2025 a partire dalle ore 10.30** presso lo studio sito in Civitanova Marche, via Einaudi n. 298, procederà alla VENDITA SENZA INCANTO – MODALITÀ TELEMATICA - GARA SINCRONA MISTA - del seguente immobile

**LOTTO UNO**

Diritti di piena proprietà su appartamento e laboratorio siti in **Sant'Elpidio a Mare, frazione Casette d'Ete**, via Carini n. 5, facenti parte di un più ampio fabbricato di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, circondato da una corte, e precisamente:

A) **appartamento** posto al piano primo, avente superficie utile lorda di mq. 134,00 distribuiti in: ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, dimpegno, due bagni, un ripostiglio, due camere da letto, tre balconi di superficie complessiva di mq. 21,00, con annesso **attico al piano secondo**, utilizzato come taverna, costituito da un unico locale con camino a legna avente una superficie utile lorda di mq. 38, da cui si accede ad un ampio **terrazzo** di mq. 32,00 con pavimentazione in monocottura. All'attico è collegato un locale destinato a **soffitta** avente il solaio spiovente (altezza massima 2,00 ml e minima 0,50 ml, di mq. 22,00, suddivisa in cucina, bagno e ripostiglio.

Il tutto è distinto in N.C.E.U. di detto comune al foglio 25 particella 575 sub 3, Via Carini n.5, P.1-2, cat. A/2, cl. 4, consistenza 6,5 vani, RC € 298,77.

Confini: prospetto su Via Carini, scale condominiali, prospetto per due lati su corte comune, abitazione sub 2, salvo altri.

B) Unità immobiliare disposta sui piani terra e seminterrato, la cui destinazione catastale ed edilizia è di laboratorio industriale ma è stata modificata la divisione interna ed una parte della destinazione dei locali come segue:

- una parte dell'unità al piano terra verso il lato sud, che consisteva in un unico locale, è stata trasformata, intorno agli anni 2011-2012, in un appartamento suddiviso in ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere ed un bagno, per una superficie utile lorda di mq. 134;

- l'altra parte dell'unità al piano terra verso il lato nord (laboratorio) che consisteva in un unico locale, è stata suddivisa in due locali con una parete in cartongesso ed un montacarichi, oltre alla presenza di quattro w.c. con rispettivo antibagno, per una superficie utile lorda di mq. 147,00;

- al piano seminterrato, accessibile dalla sola scala condominiale, si trova un deposito suddiviso in due locali ed il montacarichi.

Il tutto è distinto in N.C.E.U. di detto comune al foglio 25 particella 575 sub 5, Via Carini n.5, P.S1-T, cat. D/7.

**PREZZO BASE: Euro 246.000,00 (duecentoquarantaseimila/00)**

OFFERTA MINIMA pari al 75% del prezzo base (Euro 184.500,00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

**URBANISTICA**

**Avv. Claudia Catini**

Via Liguria n. 4 – 63821 Porto Sant'Elpidio (FM)

Tel 0733/813106 E-mail: [claudia.catini@libero.it](mailto:claudia.catini@libero.it)

Pec: [avv.claudiacatini@pec.it](mailto:avv.claudiacatini@pec.it)

Dalla perizia di stima redatta dall' Arch. Laura Cognigni, dalla quale sono tratte tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale oltre che la descrizione dei beni in oggetto (perizia che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di eventuali formalità pregiudizievoli, oneri e pesi gravanti sui lotti, consultabile sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net). o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia), emerge che il fabbricato in oggetto è stato edificato in epoca antecedente l' 1 settembre 1967 in forza dei seguenti provvedimenti:

- licenza di costruzione N. prot. 5275; part. 2079, presentata il 26/06/1970, rilasciata il 13/07/1970, agibilità del 14/02/1973;
- licenza di costruzione in variante N. 3136 presentata il 23/04/1971, rilasciata il 26/04/1971, agibilità del 14/02/1973;
- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica prot. n. 584 N. 10/79;
- Costruzione scala esterna e modifica prospetti, presentata il 06/02/1979, rilasciata il 01/03/1979;
- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. prot. n. 7821/88 prat. n. 91/89, rilasciata il 04/07/1989
- Sanatoria di opere edilizie abusive prot. n. 8697 n° registro 1764 N. 167/96, rilasciata il 23/08/1996.
- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica prot. n. 2211 N. 22/98, presentata il 03/04/1998, rilasciata il 20/04/1998

Sono state rilevate le seguenti difformità:

**DIFFORMITA` URBANISTICHE**

Relativamente all'unità distinta con il sub.3, la cameretta è stata trasformata in bagno e ripostiglio, il divisorio tra la cucina e zona pranzo è stato demolito e spostata la posizione della porta; nella mansarda del P2, un locale è stato suddiviso in cucina, bagno, rip., la parete vetrata della taverna in parte è stata murata e sono stati ricavati anche due lucernari.

Il terrazzo non è diviso dal terrazzo lato sud.

Relativamente all'unità distinta con il sub. 5, metà del laboratorio PT (lato nord) è stato suddiviso in due locali ed un montacarichi. Inoltre i bagni sono corrispondenti alla plan. catastale, ma non alla Conc. Edil. del 1998, part. n. 22, hanno la stessa sup. e volume, ma hanno diversa distribuzione interna e modifiche prospettiche. Nell'altra metà (lato sud) è stato ricavato un appartamento con diversa destinazione d'uso, modifiche prospettiche e diversa distribuzione interna da un unico locale è stato ricavato un ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno n° 2 camere ed un bagno. Le difformità sono regolarizzabili mediante: -SCIA per modifiche interne e prospettiche - Frazionamento sub. 5 e cambio destinazione d'uso di metà laboratorio a civile abitazione L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: l Presentazione SCIA e conc. in sanatoria; frazionamento del sub. 5 e cambio destinazione d'uso da metà laboratorio a civile abitazione: €2.000,00 l Oneri di costruzione, urbanizzazione e sanzioni: €4.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

**DIFFORMITA` CATASTALI**

Sono state rilevate le seguenti difformità: -Il sub.3, abit. P1 e mansarda P2, presenta le seguenti difformità: al P1 la cameretta è stata trasformata in bagno e rip. Nella mansarda del P2, il secondo locale è stato suddiviso in cucina, bagno, rip. e sono stati ricavati due lucernari; nel primo locale nella parete est è stata ridotta la sup. finestrata. Inoltre le altezze del P2 non corrispondono con lo stato di fatto. -il sub. 5, metà del laboratorio PT (lato nord) è stato suddiviso in due locali ed un montacarichi, mentre nell'altra metà (lato sud) è stato ricavato un appartamento con diversa destinazione d'uso, modifiche prospettiche e diversa distribuzione interna da un unico locale è stato ricavato un ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno n° 2 camera ed un bagno. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento sub.3 - Nuovo accatastamento sub. 5 che dovrà essere frazionato in due sub.

Una parte rimane laboratorio con diversa distribuzione interna, mentre l'altra parte diventerà appartamento. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: 1 Nuovo accatastamento sub.3: €.300,00, 1 Nuovo accatastamento sub.5: €.600,00, 1 Nuovo Docfa ed elaborato planimetrico dell'intero edificio: €.300,00

Dalla relazione di stima e dalla relazione del custode gli immobili risultano occupati dagli esecutati.

## **OFFERTE DI ACQUISTO E AGGIUDICAZIONE**

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

#### **(Gara Sincrona Mista)**

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita in forma tradizionale, presso lo studio sito in Civitanova Marche, via Einaudi n. 298, oppure in via telematica (si veda il paragrafo MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA OFFERTA TELEMATICA).

### **PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA**

Ai fini della partecipazione alla gara,

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TRADIZIONALE**

(1) le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara presso gli studi sopra indicati (tel 0733-813106: lo studio è aperto tutti i giorni dalle ore 16.00 alle ore 20.00 ed il giorno precedente l'asta solo la mattina dalle ore 9.00 alle 12.00); su ciascuna busta la parte ricevente dovrà specificare l'orario dell'avvenuto deposito;

(2) sulla busta contenente l'offerta d'acquisto dovrà essere indicato, a cura del ricevente, il nome di chi deposita materialmente l'offerta - che può essere anche persona diversa dall'offerente-, il numero della procedura, il nome del G.E. e del professionista delegato, la data della vendita e l'ora del deposito;

(3) l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare;

l'offerta che dovrà essere presentata in bollo da €16,00, dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e residenza, recapito telefonico); l'indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi con indicazione delle generalità del coniuge nel caso di comunione dei beni, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino del codice fiscale (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$ ;

- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

- l'importo della cauzione prestata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati e pertanto inseriti nella medesima busta contenente l'offerta:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla presente procedura esecutiva per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

- qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica, la fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la

**Avv. Claudia Catini**

Via Liguria n. 4 – 63821 Porto Sant'Elpidio (FM)

Tel 0733/813106 E-mail: [claudia.catini@libero.it](mailto:claudia.catini@libero.it)

Pec: [avv.claudiacatini@pec.it](mailto:avv.claudiacatini@pec.it)

costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare;

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

**Versamento della cauzione**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: **IBAN IT 75A0326822300052136399670**, Unicredit filiale di Perugia intestato ad Astalegale.net Spa.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

**Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

**Avv. Claudia Catini**

Via Liguria n. 4 – 63821 Porto Sant'Elpidio (FM)

Tel 0733/813106 E-mail: [claudia.catini@libero.it](mailto:claudia.catini@libero.it)

Pec: [avv.claudiacatini@pec.it](mailto:avv.claudiacatini@pec.it)

**OFFERTE**

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito e ai sensi dell'articolo 569 terzo comma c.p.c. se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità stabilite nella ordinanza di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto

**GARA TELEMATICA**

**GARA SINCRONA MISTA**

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita sopra indicato; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato. In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno. La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

**Modalità di Aggiudicazione**

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1000. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato

**Avv. Claudia Catini**

Via Liguria n. 4 – 63821 Porto Sant'Elpidio (FM)

Tel 0733/813106 E-mail: [claudia.catini@libero.it](mailto:claudia.catini@libero.it)

Pec: [avv.claudiacatini@pec.it](mailto:avv.claudiacatini@pec.it)

aggiudicatario provvisorio del bene. Il Professionista Delegato comunicherà mediante email e sms la chiusura della gara telematica. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo. Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari. Terminata la gara il Giudice /Delegato alla vendita aggiudica definitivamente il lotto ovvero per dare atto che l'asta è andata deserta.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione). Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno. Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita. Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione. Il pagamento delle spese condominiali è regola to dall'art. 63, 4° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile. Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni); 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, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero

**Avv. Claudia Catini**

Via Liguria n. 4 – 63821 Porto Sant'Elpidio (FM)

Tel 0733/813106 E-mail: [claudia.catini@libero.it](mailto:claudia.catini@libero.it)

Pec: [avv.claudiacatini@pec.it](mailto:avv.claudiacatini@pec.it)

derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

b) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

c) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura del professionista delegato fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento;

d) Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n.37 e del D. Lgs. n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

e) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato utilizzando il fondo spese depositato con l'offerta di acquisto, con possibilità da parte del professionista di richiedere ulteriori anticipazioni ove necessario, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 cc, con precedenza ex art. 2777 c.c., anche sui creditori ipotecari.

Si precisa che non potranno essere cancellate a cura della procedura le seguenti formalità pregiudizievoli:

- trascrizione di sequestro conservativo R.p. n. 5582 del 17/11/2011
- trascrizione di domanda giudiziale R.p. 3797 del 14/06/2022.

A norma dell'art 46 DPR 6.06.2001 n 380 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

f) Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571, 576 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato, dal quale potranno essere fornite maggiori indicazioni.

Per tutto quanto qui non espressamente indicato si applicano le vigenti norme di legge.

**PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet

**Avv. Claudia Catini**

Via Liguria n. 4 – 63821 Porto Sant’Elpidio (FM)

Tel 0733/813106 E-mail: [claudia.catini@libero.it](mailto:claudia.catini@libero.it)

Pec: [avv.claudiacatini@pec.it](mailto:avv.claudiacatini@pec.it)

[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale di Fermo unitamente all’ordinanza di delega E alla perizia del C.T.U. Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode **Istituto Vendite Giudiziarie Marche Srl**, tel 0731/ 60914 - 605180 – 605542 Fax: 0731/60914, Email: [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it), Direzione Generale: Via Cassolo, 35 60030 MONSANO (AN) - sito web: “[www.marche.astagiudiziaria.com](http://www.marche.astagiudiziaria.com)”

Il Professionista Delegato  
AVV. CLAUDIA CATINI