

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**CAUSA CIVILE RGE 2011/2020**

Giudice Dott.ssa Rocchi – Delegato Avv. Sabina Sagripanti

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO**  
**Modalità telematica - Gara Sincrona Mista**

Il sottoscritto Avv. Sabina Sagripanti delegato dal Giudice Dott.ssa Rocchi nella causa civile in epigrafe presso il Tribunale di Fermo a norma dell'art.591 bis c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **7 FEBBRAIO 2025** dalle ore 10.00 presso lo studio sito in Montegiorgio, via Faleriense Est n. 1, procederà alla VENDITA SENZA INCANTO - MODALITA' TELEMATICA – GARA SINCRONA MISTA dei seguenti immobili

**LOTTO UNO:**

**Diritti di piena proprietà** sulla seguente unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito nel comune di Campofilone, contrada Marina n. 45, e precisamente:

A) appartamento al piano terra con annessi locali accessori (cantina al piano seminterrato e soffitta al piano secondo), il tutto distinto in N.C.E.U. Di detto comune al foglio 9 particella 365 sub 3, C.da Marina P.S1-T-2, cat. A/2, cl. 3 v. 6, superficie catastale totale mq 124, superficie totale escluse aree scoperte mq 121, Rendita € 247,90.

Confini: terreni a destinazione agricola, stessa e altra proprietà.

L'appartamento ha accesso dal portico comune sul lato ovest della casa; l'abitazione è composta da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere da letto, disimpegno, bagno; sulla parete sud è presente un balcone. La cantina al piano seminterrato è posta nella porzione nord-est del piano; internamente è delimitata da pareti su lati nord-est- ovest, mentre a sud non c'è alcun tramezzo divisorio con la restante porzione del S1, di altra proprietà. Sulla parete est del fabbricato, al piano seminterrato, è presente una tettoia strutturalmente precaria, senza fondazioni e non infissa stabilmente al suolo, delle dimensioni di 9.90 mt di lunghezza per 3.90 mt di profondità, a copertura dello spazio di corte comune antistante gli ingressi delle proprietà alle rispettive cantine. La soffitta è costituita da due locali allo stato grezzo al secondo piano, al quale si accede tramite la scala comune interna del fabbricato.

Con l'unità sono ricompresi tutti i diritti sulle parti comuni e condominiali tali per legge e per destinazione dei luoghi, ivi compreso il bene comune non censibile distinto al Foglio 9 part.365 sub4: B.C.N.C. ai subb. 2 e 3 (corte, portico P.T., scala interna PT-1-2, C.T. PS1).

**B)** Terreni agricoli siti in Comune di Campofilone, c. Marina, distinti in N.C.T. di detto comune al foglio 9, particelle:

- 177, mq 4.400, semin arbor, classe 2, R.D. € 17,04, R.A. € 21,59;
- 197, mq 510, bosco ceduo, classe U, R.D. € 0,29, R.A. € 0,16;
- 207, mq 850, semin arbor, classe 5, R.D. € 1,98, R.A. € 2,85;
- 368, mq 1, area rurale;
- 807, mq 4060, semin arbor, classe 3, R.D. € 13,63, R.A. € 17,82;
- 10, mq 3.460, semin arbor, classe 3, R.D. € 11,62, R.A. € 15,19;
- 362, mq 780, semin arbor irr, classe 2, R.D. € 5,64, R.A. € 4,43;
- 363, mq 680, semin arbor, classe 2, R.D. € 2,63, R.A. € 3,34.

Confini: bene di cui al punto A, beni di proprietà di terzi.

Gli immobili sono costituiti da terreni agricoli ubicati in prossimità del fabbricato di comproprietà ed esposti a nord su di un versante collinare, non presentano particolari colture e hanno la possibilità di essere irrigati con acqua di pozzo privato.

I terreni descritti alla lettera B) sono gravati dalle servitù costituite con atto di compravendita notaio Mario Danielli in data 16.12.1970, rep.4080/1432 trascritto li 12.01.1971 al n°192 Reg. Part.), la seguente servitù (che richiama atto notaio Angelo Marchetti del 24/11/1966 – rep. 14358/1881 trascritto il 20/12/1966 al n. 4739 r.p. servitù di attingimento acqua dal pozzo sito sulla 6/b (ora part. 207) del Fog.9 e di attraversare le partt. 6/b (ora part. 207) e 174/c (ora part.807, ex 205) del Fog.9 con una tubatura che dovrà essere interrata ad almeno 60 cm. dal piano di campagna e a favore dello stesso fondo servitù di passaggio, anche con mezzi meccanici, sulla strada attualmente esistente che si svolge in parte sulla part. 6/c del Fog.9 ed in parte sulla part. 6/a del Fog.9, per la descrizione delle quali si rinvia alla perizia di stima.

**Prezzo base: €. 130.236,00 (centotrentamiladuecentotrentasei/00)**

**Offerta minima:** pari al 75% del prezzo base (Euro 97.677,00);

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto

### **URBANISTICA – EDILIZIA**

Dalla perizia tecnica redatta dal Geom. Marcotulli, cui si rinvia per ogni migliore identificazione del bene, risulta che:

A) l'immobile descritto alla lettera A è stato edificato in forza di:

- LICENZA DI COSTRUZIONE del 07.05.1971, P.E. 363/1971 per costruzione casa rurale;

- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' del 17.03.1975

- SANATORIA DI OPERE ABUSIVE N° 33 del 01.07.1989 per la realizzazione di garage e c.t. al piano sottostrada, cambio di destinazione d'uso del piano terra, realizzazione di accessorio agricolo di mq 18 (vano all'interno del PS1)

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Lo stimatore ha riscontrato le seguenti difformità:

PIANO TERRA: PROGETTO: AUTORIZZAZIONE A SANATORIA DI OPERE ABUSIVE N° 33 del 01.07.1989:

1) Variazioni interne e prospettiche, senza aumento di volumetria ma con leggero aumento della superficie utile, causa minore spessore delle murature perimetrali esterne. Diverse dimensioni dei vani. Finestre lati nord-ovest e sud-est non realizzate (presente solo il vano apertura, senza infisso). Chiusura lato nord del portico comune, senza aumento di volumetria, dato che il portico era aperto solo su due lati, con volume di fatto acquisito. Inoltre nella porzione del piano sottotetto / soffitta è presente un generatore di calore – caldaia di proprietà dell'altro appartamento NON oggetto di perizia, per cui si è venuta a creare una servitù di passaggio di fatto in tale porzione.

2) Minore altezza del piano, 2.60 m invece dei 3.00 m di progetto. Parete divisoria interna, a sx dell'ingresso, non realizzata e parete interna controterra, prospiciente l'ingresso, realizzata in posizione diversa rispetto a quella concessionata. Tettoia non presente nelle concessioni rilasciate, realizzata in aderenza alla parete est del piano seminterrato, costituita da montanti in cls prefabbricati, "travetti in legno e lamiera come copertura. Configurabile come loggia aperta su tre lati.

PIANO SECONDO – SOTTOTETTO PROGETTO: LICENZA DI COSTRUZIONE del 07.05.1971, P.E. 363/1971:

Spessore delle murature perimetrali esterne inferiori a quello di progetto. Diversa distribuzione interna del sottotetto. Parete divisoria prospiciente l'ingresso, a confine con il disimpegno comune, non realizzata.

Le difformità sono sanabili in base al D.P.R. 380/2001 con i seguenti articoli

Art. 36 - Accertamento di conformità

Art. 37 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

Le difformità possono essere regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia e pagando il solo costo di costruzione, computato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica in €

1.153,30 sulla superficie utile in aumento dell'abitazione e della tettoia, calcolate dallo scrivente come differenza tra le superfici in sito e quelle di progetto.

Si avranno quindi:

OBLAZIONE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' = € 1.153,30

SPESE TECNICHE PRESUNTE PER P.E. A SANATORIA = € 2.200,00

comprensive di eventuali bolli, diritti di segreteria, degli oneri di legge (I.V.A. e Cassa di Previdenza) per un importo complessivo presunto di € 3.353,30 arrotondato a € 3.400,00.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni dell'art.40 della Legge 28/02/1985 n.47 e dall'art. 46 D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380, presentando domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto emesso dall'Autorità Giudiziale

I terreni descritti alla lettera B), in base al P.R.G. vigente del comune di CAMPOFILONE (FM), ricadono nella zona urbanistica AGRICOLA DI INTERESSE PAESISTICO, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Campofilone in data 6/5/2019 prot.n.2513, allegato alla perizia di stima.

### **DIFFORMITA' CATASTALI**

La planimetria catastale non è pienamente conforme allo stato dei luoghi, in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità: 1. appartamento piano terra → diverse dimensioni dei vani 2. soffitta piano secondo → non realizzata la tramezzatura divisoria dello spazio tra la soffitta minore e le parti comuni del fabbricato; la divisione è virtuale, come da accordi de facto tra le proprietà; 3. cantina piano sottostrada → censita una superficie diversa rispetto a quella autorizzata nella licenza di costruzione e parete divisoria in planimetria non realizzata. 4. tettoia piano sottostrada → realizzata negli anni '70; in quanto precaria non è obbligatorio l'accatastamento.

Tale difformità deve essere sanata dal punto di vista edilizio, per cui diventa obbligatoria la successiva regolarizzazione catastale, unitamente a quella del punto 2 (eventualmente anche della "difformità" del punti 1, visto che si interverrà su un unico subalterno con produzione di nuova planimetria), con un costo presunto per la variazione è di € 500,00 + IVA e oneri contributivi previdenziali + € 50,00 per tributi catastali, per un totale di € 690,50 arrotondato a € 700,00.

### **OCCUPAZIONE**

L'unità abitativa descritta alla lettera A) risulta libera, ma saltuariamente usata dalla proprietà.

I terreni descritti alla lettera B) risultano liberi, ma saltuariamente usati dalla proprietà.

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

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

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire secondo le modalità sotto indicate.

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

(1) le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente a quello fissato per la gara lo studio legale sito in Montegiorgio, via Falerense Est n.1 (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 ¼;**

- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a **120 giorni dall'aggiudicazione (fatto salvo il diverso termine indicato al paragrafo g);**

- 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 a "PROCEDURA RG N. 2011/2020 TRIB FERMO" per un importo pari almeno 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 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** 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.

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. In caso di pluralità di offerte si darà luogo alla gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare secondo le modalità indicate.

#### **GARA TELEMATICA**

#### **MODALITA' 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) (portale del sito Astalegale spa) 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 del bene.

#### **Modalita' di Aggiudicazione**

**Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà 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 1000,00.** 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 del bene. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario 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 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 Gestore delle cauzioni provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari. Terminata la gara il Delegato alla vendita aggiudica definitivamente il lotto ovvero da' 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, fatto salvo quanto indicato nella successivo paragrafo di cui alla lettera g)** 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 regolato 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 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) **L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.** 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 delle formalità pregiudizievoli (trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento), saranno corrisposte dall'interessato unitamente al fondo spese depositato con il saldo prezzo, 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.

f) L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, può presentare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo

g) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D. lgs n. 385/93 ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma quinto dello stesso articolo, **dovrà versare direttamente al creditore fondiario nei sessanta giorni dall'aggiudicazione** senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. **L'eventuale differenza soddisfatta l'Istituto sarà versata entro 120 giorni dalla vendita**, dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare non trasferibile con le modalità sopra indicate.

h) Ai sensi del quinto comma dell'art. 41 D. lgs. 385/93, ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudi-

cazione o dall'assegnazione paghino alla Banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà far pervenire al professionista delegato la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese in tempo utile per permettere all'aggiudicatario definitivo il suddetto pagamento. In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere effettuato all'ufficio notarile secondo le modalità ordinarie.

**Laddove ne abbia interesse, l'aggiudicatario potrà avanzare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo.**

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571, 576 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato, al quale potranno essere richieste 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 del Tribunale di Fermo e sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia dell'esperto stimatore.

Per la visita dell'immobile gli interessati potranno rivolgersi al delegato alla vendita ai seguenti recapiti: Tel.n. 0733.813106, E-Mail: [sabinasagripanti@libero.it](mailto:sabinasagripanti@libero.it)

Il Professionista Delegato  
AVV. SABINA SAGRIPANTI