

TRIBUNALE DI FERMO

44/2016 R.G.E.I.

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO
VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

La sottoscritta Dr.ssa Pamela Pennesi con studio in Montegranaro alla Via Giosuè Carducci n.11,

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 22 giugno 2024 con cui è stata disposta la vendita dei beni nel procedimento n. **44/2016 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO** e sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni, visto l'articolo 591 bis c.p.c.,

COMUNICA

Che il giorno **8 aprile 2025 ore 10:00** presso il proprio Studio in Montegranaro, Via Giosuè Carducci, n. 11, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nelle forme di vendita ASINCRONA CON MODALITA' TELEMATICA degli immobili sotto descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà di appezzamento di terreno sito in Comune di Rapagnano c.da San Severino n. 34, con soprastanti due corpi di fabbrica indipendenti; un corpo fabbrica è costituito da un edificio destinato ad abitazione composto dai piani terra, primo, e secondo o sottotetto e da un ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza l'angolo nord-ovest dell'edificio; l'altro è un corpo di fabbrica ad un sol piano destinato a garage, e corte comune ad entrambi i detti immobili.

Identificazione catastale

Gli immobili sono descritti al Catasto Terreni del comune di Rapagnano:

- Fog.9 part.167 di Ha 0:13:70 "ente urbano", con soprastanti due corpi di fabbrica così descritti al Catasto Fabbricati dello stesso comune:
- Fabbricato abitativo piani T-1-2 o sottotetto corredato di ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato (IMMOBILE 1a) Fog.9 part.167/3 PT-1 cat.A/2 cl.2 v.7,5 rc € 333,11;
- Corpo garage staccato ad un sol piano (IMMOBILE 1b) Fog.9 part.167/5 PT cat. C/6 cl.2 mq.64 rc € 89,24.

Per quanto riguarda le parti comuni il ctu ha fatto riferimento all''Elaborato Planimetrico presentato in data 06.05.1999 da cui risulta che la parte scoperta della particella 167 è bene comune non censibile a tutti i subalterni, quindi agli IMMOBILI 1a e 1b, così distinto al Catasto Fabbricati:

- Fog.9 part.167/4 PT "b.c.n.c. a tutti i subb." (corte).

La corte comune agli IMMOBILI 1a-1b è occupata per la maggior parte da verde e per la restante parte da strada privata brecciata che conduce alla via pubblica San Severino e da camminamenti e spazi di manovra per le auto in cemento. La superficie di tale corte è stata attribuita agli IMMOBILI 1a-1b in proporzione al valore degli

stessi.

L'immobile è occupato.

Si precisa che, allo stato, in base alla documentazione in atti per l'unità immobiliare oggetto di trasferimento risulta presente l'attestato di prestazione energetica.

PRECISAZIONI

Difformità:

Come indicato nella perizia del ctu, dagli accertamenti e misurazioni eseguite in loco sono state riscontrate varie difformità che vengono di seguito elencate con i relativi costi per la sanatoria:

per quanto riguarda l'IMMOBILE la "Fabbricato abitativo corredato di ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato" si sono rilevate alcune differenze su alcune dimensioni esterne che però non si discostano rispetto all'autorizzato di oltre il 2% pertanto rientrando nella tolleranza del 2% prevista dall'art.34bis del D.P.R. 380/2001 non costituiscono difformità.

Oltre a questo si sono rilevate le seguenti difformità rispetto ai Titoli Abilitativi:

A- al piano terra è stato realizzato un aumento volumetrico sul lato sud in pratica si è ampliato l'esistente locale lavanderia, l'ampliamento è stato dotato di finestra e di tutte le finiture interne. L'ampliamento è risultato avere le seguenti dimensioni:

Superficie Totale dell'Ampliamento= 5,25mq

Volume Totale dell'Ampliamento= 14,44mc

B- al piano terra è stata variata la quota del pavimento che per la maggior parte del piano si è abbassata di 0,25÷0,30m e per una piccola parte si è alzata di 0,20m; l'aumento di Volume del Piano Terra determinato da tale difformità Reale è risultato pari a 9mc;

C- una stanza del piano terra ha cambiato destinazione da locale accessorio "magazzino/lavanderia" a tinello con angolo cottura, ma non può essere regolarizzata come stanza abitativa in quanto la sua altezza è pari a 2,65m quindi inferiore ai minimi imposti dal D.M. 05.07.1975 ed anche la sua superficie finestrata non rispetta i minimi imposti dal D.M. 05.07.1975, pertanto la destinazione deve essere riportata a locale di servizio con l'eliminazione dell'angolo cottura in particolare con la rimozione del suo impianto del gas;

E- al piano terra è stato realizzato in posizione diversa il tramezzo che divideva la lavanderia dal magazzino (nella realtà trasformato in tinello);

F- il ripostiglio posto sull'angolo nord-ovest del piano terra è stato trasformato in bagno;

G- la scala interna che dal piano terra sale al piano primo è stata realizzata con un gradino in più rispetto l'autorizzato;

H- Il tramezzo a forma di elle posto in prossimità dell'arrivo della scala interna è stato eliminato ed è stato realizzato un tramezzo con apertura per chiudere l'arrivo della scala interna;

I- per quanto riguarda i prospetti si sono rilevate le seguenti difformità:

- sulla Facciata Est (indicata erroneamente sul Titolo Abilitativo come ovest) al piano terra la finestra del tinello e la finestra del ripostiglio sono state realizzate di minore larghezza; al piano primo la finestra del soggiorno è stata realizzata di minore larghezza e spostata verso sud, la finestra del ripostiglio "cameretta nei Titoli Abilitativi" è stata realizzata più stretta e normale anziché a porta finestra, la finestra della camera è stata realizzata di minor larghezza ed

a porta finestra anziché normale;

- sulla Facciata Sud (indicata erroneamente sul Titolo Abilitativo come nord) al piano terra la prima finestra verso est è stata sostituita da vetro-cemento, inoltre è stata aperta un'altra finestra che dà luce all'ampliamento della lavanderia realizzato abusivamente, al piano primo la finestra del tinello è stata realizzata più stretta;

- sulla Facciata Ovest (indicata erroneamente sul Titolo Abilitativo come est) al piano primo sul ripostiglio ad un sol piano avente accesso indipendente dall'esterno è stata aperta una piccola finestra di areazione mentre la finestra del cucinino è stata realizzata di minore larghezza;

- sulla Facciata Nord (indicata erroneamente sul Titolo Abilitativo come sud) la finestra del bagno al piano terra ex ripostiglio è stata realizzata di minore larghezza;

riguardo le difformità di cui alla lettera I il ctu ha evidenziato che esse riguardano le aperture esterne e sono state realizzate in sede di esecuzione delle opere previste dalla Concessione Edilizia prot.4409/91, n.4/1992, pratica edilizia 40/1991, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapagnano in data 07.01.1992, quindi realizzate dopo il D.M. 20 novembre 1987 "Norme per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento". Ora il fatto che tali opere siano state realizzate in difformità del Titolo Abilitativo da un punto di vista urbanistico viene superato con la sanatoria ordinaria in forza dell'art.37 del D.P.R. 380/2001.

Da un punto di vista strutturale il Giudice delle Esecuzioni ha incaricato un tecnico abilitato per accertare se tali opere rispettino o meno le norme vigenti al momento della loro realizzazione e cioè le norme del D.M. 20 novembre 1987 e nel caso stabilire quali interventi e pratiche strutturali vanno eseguite affinché si possa sanare la mancata rispondenza alle norme strutturali dell'IMMOBILE 1a e i relativi costi.

L'ingegnere incaricato ha evidenziato che occorrerà prevedere in fase di stima dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, il costo della "Pratica Sismica" pari ad euro 8.200,00, e che tale costo dovrà pertanto essere detratto dal valore dell'immobile ai fini dell'individuazione del valore di vendita giudiziaria.

L- per quanto riguarda gli interni del piano primo si sono rilevate le seguenti difformità:

- il vano chiamato definito cameretta nel Titolo Abilitativo Concessione Edilizia prot.4409/91, n.4/1992, pratica edilizia 40/1991, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapagnano in data 07.01.1992 in realtà deve essere considerato ripostiglio in primo luogo perché a causa dello spostamento del tramezzo tra la camera e la cameretta è diminuita la superficie di quest'ultima che ora è pari a 6,05mq quindi inferiore ai 9,00mq minimi previsti dal D.M. 05.07.1975, in secondo luogo a causa della diminuzione delle dimensioni della finestra, di cui al precedente punto I, la superficie minima finestrata imposta dal D.M. 05.07.1975 non è più rispettata. Pertanto per la destinazione di tale vano non occorre alcuna sanatoria ma bisogna prendere atto che invece di camera è ripostiglio;

- la Camera esposta ad est a causa dello spostamento del tramezzo tra la camera e la cameretta ha aumentato la sua superficie ma grazie alla variazione della finestra, di cui al precedente punto I, la quale ha subito un ampliamento, essa comunque rispetta la superficie finestrata imposta dal D.M. 05.07.1975;

- la Camera esposta ad ovest non rispetta i minimi di superficie finestrata imposti dal D.M. 05.07.1975, ma comunque la Concessione Edilizia prot.4409/91, n.4/1992, pratica edilizia 40/1991, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapagnano in data 07.01.1992 l'ha autorizzata con questa carenza, forse applicando qualche deroga prevista al tempo del suo rilascio e siccome essa non ha subito alcun intervento è stata considerata regolare;

Per quanto riguarda l'IMMOBILE 1b "Corpo di fabbrica ad un solo piano uso garage" dai sopralluoghi e misurazioni eseguite si sono rilevate alcune differenze su alcune dimensioni esterne che però non si discostano rispetto all'autorizzato di oltre il 2%, pertanto rientrando nella tolleranza del 2% prevista dall'art.34bis del D.P.R. 380/2001 non costituiscono difformità.

Per quanto riguarda i Costi, indicati al netto di i.v.a., per la Sanatoria riguardanti l'IMMOBILE la regolarizzazione prevede quanto segue:

- le difformità di cui alle lettere A-B-C non si possono sanare con la sanatoria ordinaria e per queste la regolarizzazione avviene attraverso la loro rimessione in pristino per la quale vengono valutate le relative spese per le opere necessarie a questo che sono le seguenti:

- per la difformità di cui alla lettera A:

- smontaggio della finestra lato sud e della soglia, chiusura con blocchetti portanti del foro ospitante l'infisso realizzata con le dovute ammorsature sulla muratura esistente, ripresa degli intonaci e tinteggiatura interna, il tutto per una spesa di circa € 700,00;

- chiusura dell'apertura che mette in comunicazione la parte della lavanderia regolare con la parte abusiva attraverso muratura con blocchetti portanti debitamente ammorsata alla muratura esistente, ripresa dell'intonaco e tinteggiatura per una spesa complessiva di euro 1.100,00;

Arrivando così ad una cifra complessiva di € 1.800,00 per le difformità di cui alla lettera A

- per la difformità di cui alla lettera B le opere da compiere sono:

- smontaggio delle porte interne e dei controtelai, innalzamento degli architravi, riposizione dei controtelai, ripresa degli intonaci e rimontaggio delle porte compresi i controtelai, il tutto per una spesa per ogni porta di circa € 650,00 x n.5 porte= € 2.700,00;

- realizzazione di massetto alleggerito previa apposizione di forati da 6cm di spessore posati a secco e sormontati da telo di nailon, il tutto per una spesa di € 2.350,00;

- apposizione pavimenti in ceramica per una spesa di € 2.900,00;

- apposizione battiscopa in ceramica per una spesa di € 1.600,00;

- Tinteggiatura locali per una spesa di € 2.500,00;

- Sostituzione portone ingresso con spostamento soglia per una spesa di € 2.200,00

Arrivando così ad una cifra complessiva di € 14.250,00 per le difformità di cui alla lettera B

- Per la difformità di cui alla lettera C essa non è sanabile in quanto il locale tinello non rispetta l'altezza minima del D.M. 05.07.1975 per i locali abitativi e quindi deve ritornare ad essere un locale di deposito o locale accessorio attraverso la rimozione dell'angolo cottura ed in particolare del suo impianto del gas per una spesa di circa € 600,00.

- le difformità di cui alle lettere E-F-G-H-I-L si possono sanare in forza dell'art.37 del D.P.R. 380/2001 con il pagamento della sanzione di € 516,00.

Al tutto vanno aggiunti per la sanatoria i costi, al netto di iva, per le pratiche edilizia e catastale che si possono quantificare in € 12.000,00 per la pratica urbanistica ed € 1.000,00 per la pratica catastale.

La somma complessiva per la regolarizzazione dell'IMMOBILE la "Fabbricato abitativo corredato di ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato", in forza in parte della rimessa in pristino dell'autorizzato per quanto riguarda le difformità di cui alle lettere A-B-C ed in parte della sanatoria ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001 delle difformità di cui alle lettere E-F-G-H-I-L, a cui vanno aggiunti i costi per le pratiche edilizie a catastali ammontano complessivamente ad € 30.166,00; tale somma va detratta dal valore commerciale dell'IMMOBILE la "Fabbricato abitativo corredato di ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato".

Al valore di perizia inoltre va tolto il costo per la pratica relativa a quanto riferito al punto I, come quantificato dall'ingegnere incaricato.

Il LOTTO UNICO ha gran parte delle coperture in amianto e precisamente:

- l'IMMOBILE la "Fabbricato abitativo corredato di ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato" ha sia la copertura del fabbricato che quella del ripostiglio ad un sol piano con accesso indipendente, posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato, in eternit o cemento/amianto;

- l'IMMOBILE 1b "corpo garage ad un sol piano" ha parte della sua copertura in eternit o cemento/amianto.

La somma complessiva per la bonifica dell'amianto dalle coperture dei detti immobili sono:

IMMOBILE 1a= 22.936,16 € somma va detratta dal valore commerciale dell'IMMOBILE 1a "Fabbricato abitativo corredato di ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato"

IMMOBILE 1b= 2.450,79 € somma va detratta dal valore commerciale dell'IMMOBILE 1b "corpo garage ad un sol piano"

Per quanto riguarda le pratiche edilizie necessarie esse sono comprese in quelle indicate per le sanatorie.

Planimetrie catastali

Riguardo le planimetrie catastali solo per l'IMMOBILE 1a "Fabbricato abitativo" vi sono alcune discordanze rispetto alla realtà e precisamente:

- al piano primo c'è riportato il divisorio a forma di elle posto in vicinanza dell'arrivo della scala interna che nella realtà non c'è e manca il divisorio con porta che è stato realizzato per confinare l'arrivo della scala interna;

- la finestra del soggiorno al piano primo è riportata più grande rispetto la realtà;

- la finestra del cucinino è riportata più grande rispetto la realtà;

- al piano terra il portone di ingresso è riportato più centrale rispetto la realtà, così come il ripostiglio accessibile dall'ingresso è riportato più grande rispetto la realtà;

- al piano terra il bagno figura ripostiglio, come nei Titoli Abilitativi.

Gravami:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Sul lotto UNICO gravano:

1) Formalità del 07.01.2004 n°17 Reg. Part., n°112 Reg. Gen.:

Contratto di Finanziamento Fondiario ai sensi dell'art.38 del D.Lgs 01.09.1993 n.385 ed ai sensi del D.P.R. del 29.09.1973 n.601 con cui, giusto atto notaio ***** in data 30.12.2003 rep.4627/1446 si iscrive ipoteca volontaria di € 280.000,00 (sorte € 140.000,00 rimborsabili in anni 20) favore: ***** (domiciliata *****) contro: ***** (1/2 p.p.), ***** (1/2 p.p.) "coniugati tra loro in regime di comunione dei beni"

immobile: Fabbricato in Rapagnano - c.da San Severino - descritto al Catasto Fabbricati:

- Fog.9 part.167/3 PT-1 cat.A/2 cl.2 v.7,5 (abitazione)

- Fog.9 part.167/5 PS1 cat.C/6 cl.2 mq.64 (garage in corpo separato)

nota: la presente ipoteca è stata oggetto di rinnovazione come si dirà in appresso al n.4) dei GRAVAMI

2) Formalità del 16.12.2014 n°1215 Reg. Part., n°8271 Reg. Gen.

Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Fermo in data 17.09.2014 rep.920/2014 con cui si iscrive ipoteca giudiziale di € 26.000.000 (sorte € 19.206,77) favore: ***** (domiciliata presso *****) contro: ***** (1/2 p.p.), ***** (1/2 p.p.)

immobile: diritti pari ad 1/1 piena proprietà su:

- Fabbricato in Rapagnano - c.da San Severino - descritto al Catasto Fabbricati:

- Fog.9 part.167/3 cat. A/2 v.7,5

- Fog.9 part.167/5 cat. C/6 mq.64

3) Formalità del 05.04.2016 n°1291 Reg. Part., n°1990 Reg. Gen.:

Pignoramento di € 23.895,03 (oltre interessi successivi del 5,95% dal 23.12.2015 come a decreto ingiuntivo, successive occorrenze e accessori sino al saldo effettivo come a precetto), sotto pena, in difetto di pagamento entro 10 gg dalla notifica dell'atto di precetto, di esecuzione forzata a senso di legge sugli immobili ipotecati.

favore: ***** (domiciliata presso *****) contro: ***** (1/2 p.p.), ***** (1/2 p.p.)

immobile: diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Unità Immobiliari in Rapagnano - c.da San Severino - costituite da:

a) Abitazione descritta al Catasto Fabbricati:

- Fog.9 part.167/3 cat.A/2 cl.2 v.7,5

b) Locale garage descritto al Catasto Fabbricati:

- Fog.9 part.167/5 PT cat.C/6 cl.2 mq.64

4) Formalità del 21.12.2023 n°1349 Reg. Part., n°11694 Reg. Gen.:

Trattasi di Rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta in data 07.01.2004 al n.17 Reg. Part. ed al n.112 Reg. Gen.

La Rinnovazione è stata iscritta per l'importo di € 280.000,00 (sorte € 140.000,00) favore: ***** contro: ***** ***** (1/2 p.p.), ***** ***** (1/2 p.p.)

immobile: diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Unità Immobiliari in Rapagnano - c.da San Severino - descritte al Catasto Fabbricati:

- Fog.9 part.167/3 PT-1 cat.A/2 v.7,5

- Fog.9 part.167/5 PT cat.C/6 mq.64.

Come indicato nella perizia del ctu, con atto notaio ***** in data 26.06.2019 rep.41192/18042 trascritto li 08.07.2019 al n.3727 Reg. Part. i sigg. ***** e ***** (quali proprietari del fabbricato in Rapagnano distinto al C.F. Fog.9 partt.167/3-167/5 con diritto alla corte distinta con il subalterno 4, quale bene non censibile comune ai subalterni 3 e 5) costituiscono, a carico di una porzione della loro corte distinta al C.F. "Fog.9 part.167/4 "b.c.n.c. a tutti i subb.", una servitù di passaggio pedonale e con mezzi meccanici favore del terreno distinto in Catasto Terreni di Rapagnano Fog.9 partt.197-379-381 (di proprietà dei signori ***** e ***** , che accettano). La servitù dovrà essere esercitata su una striscia di terreno posta tra il fondo dominante ed il fondo servente, lungo il confine ovest della particella 167, della superficie complessiva di circa mq.55, al fine di raggiungere la strada pubblica dal fondo dominante.

URBANISTICA

Per l'urbanistica si richiama qui integralmente la perizia del tecnico incaricato geom. Stefano Curi, come depositata ai sensi di leggi e relativi allegati.

La perizia e la perizia dell'ingegner Ester Maria Rutili potranno essere consultate sul sito internet www.astalegale.net e sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE:

Solo l'IMMOBILE 1a (escluso il ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato) è stato iniziato in data anteriore al 02.09.1967 e precisamente è stato costruito in forza di Licenza Edilizia rilasciata in data 01.08.1965, i cui lavori sono iniziati in data 15.09.1965 e terminati in data 29.03.1967. Oltre a ciò esso è stato oggetto di altri Titoli Edilizi;

a- Licenza Edilizia pratica n. 1, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapagnano in data 10.08.1965 riguardante la costruzione dell'IMMOBILE 1a "Fabbricato Abitativo escluso il ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato";

b- Certificazione Inizio Lavori della Licenza Edilizia di cui alla lettera a-rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapagnano in data 04.04.1966 nella quale si dichiara che la costruzione dell'IMMOBILE 1a "Fabbricato Abitativo escluso il ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato" è iniziata in data 15.09.1965;

c- Dichiarazione Completamento lavori della Licenza Edilizia di cui alla lettera a-rilasciata dal geom. Paoletti Domenico "progettista e direttore lavori dell'opera" nella quale si dichiara che la costruzione dell'IMMOBILE 1a "Fabbricato Abitativo escluso il ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato" è stata ultimata in data 29.03.1967;

d- Autorizzazione di Abitabilità pratica n.1, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapagnano in data 30.03.1967, riguardante l'IMMOBILE 1a "Fabbricato Abitativo escluso il ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato";

e- Licenza Edilizia prot.433, pratica edilizia n. 6/76, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapagnano in data 20.03.1976, riguardante la costruzione parziale dell'IMMOBILE 1b "Corpo di Fabbrica uso garage" infatti con essa viene costruito il muro contro-terra in cemento armato ed il locale chiuso più grande uso garage posto nella parte verso nord del muro contro-terra;

f- Concessione Edilizia in Sanatoria prot.2853, n.112, rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rapagnano in data 25.05.1999. Essa riguarda sia l'IMMOBILE la "Fabbricato abitativo corredato di ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato" che l'IMMOBILE lb "Corpo di Fabbrica uso garage".

Per quanto riguarda l'IMMOBILE la "Fabbricato abitativo" vengono sanate, rispetto al Titolo Abilitativo, la sua realizzazione in modo speculare, aumento delle superfici ai piani terra e primo, tra cui la realizzazione del ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato, alcune piccole modifiche sulle misure perimetrali, alcune modifiche prospettiche e alcune modifiche interne; per quanto riguarda l'IMMOBILE lb "Corpo di Fabbrica uso garage" viene sanato, rispetto al Titolo Abilitativo, la sua maggiore superficie, in pratica viene sanato il suo completamento;

g- Concessione Edilizia prot.4409/91, n.4/1992, pratica edilizia 40/1991, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapagnano in data 07.01.1992 riguardante l'IMMOBILE la "Fabbricato abitativo corredato di ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato" e precisamente modifiche interne, tra le quali lo spostamento della scala intera di collegamento tra piano terra e piano primo con contestuale eliminazione della scala esterna da piano terra a primo, e modifica di aperture esterne;

h- Concessione Edilizia prot.1788/92, n.33/1992, pratica edilizia 25/1992, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapagnano in data 31.08.1992 riguardante la recinzione della Corte Comune agli IMMOBILI la e lb, opera che non è stata mai realizzata.

Secondo il Vigente P.R.G. approvato con Delibera di Giunta Provinciale n.237 del 27.09.2011 il LOTTO UNICO è sito in Zona E2 "ZONA DI SALVAGUARDIA E RICOSTITUZIONE ESSENZE ARBOREE" che è regolata dall'art.12 delle N.T.A. del Vigente P.R.G. secondo il quale in tale zona non si possono realizzare nuove costruzioni ma si possono eseguire ampliamenti pari al massimo del 20% della volumetria esistente purché l'intervento sia collegato ad opere di rimboschimento con le essenze specificate in Tab. C nelle modalità di 1 pianta ad alto fusto per ogni mc di ampliamento e 1 pianta di essenze arbustive per ogni mc di ampliamento.

Inoltre l'area su cui insiste il LOTTO UNICO è sottoposta alle seguenti tutele:

a-) Aree sottoposte a tutela: sottosistemi geologico-geomorfologico vulnerabilità alta così come definite dall'art.34 delle N.T.A. del Vigente P.R.G.

In sostanza sono permessi gli interventi manutentivi quelli di restauro e risanamento conservativo, quelli di ristrutturazione nonché ampliamenti della superficie coperta che per la fattispecie in esame può essere al massimo del 20% e ampliamento, ma per gli ampliamenti deve essere verificata accuratamente la fattibilità geologica e geotecnica ed il progetto deve prevedere anche il consolidamento strutturale della restante parte dell'edificio.

b-) fascia di rispetto stradale che nella fattispecie in esame ha l'ampiezza di 20m dal ciglio della strada pubblica c.da San Severino ed all'interno della quale non è possibile eseguire interventi edilizi.

Oltre ai suddetti vincoli l'area ove ricade il LOTTO UNICO è soggetta al P.A.I. Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Marche e precisamente ad evento F-21-0182 R3 (Rischio Elevato) P2 (Pericolosità Media).

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNICO

Il Lotto viene posto in vendita al prezzo base di € 98.100,00 (novantottomilacento VIRGOLA 00) oltre imposte di legge, con offerta minima pari al 75 per cento del prezzo base e dunque non inferiore ad Euro 73.575,00 (settantatremilacinquecentosettantacinque/ VIRGOLA 00). In caso di gara il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00 mille).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti attraverso la modalità telematica come in appresso meglio descritto.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

MODALITA' TELEMATICA

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte, personalmente o tramite procuratore legale, munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

Gli interessati all'acquisto devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo Web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma www.spazioaste.it compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica ovvero entro le ore 12 del giorno 1 aprile 2025, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015). Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

L'offerta di acquisto dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite

il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L'offerta dovrà contenere:

1.l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

2.l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

3.il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;

4.l'indicazione del referente della procedura (delegato);

5.la data delle operazioni di vendita;

6.il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);

7.l'importo versato a titolo di cauzione;

8.la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva R.G.E. 44/2016, lotto .., versamento cauzione"; il bonifico dovrà essere in favore di "Tribunale di Fermo Uff. Es. Imm.ri R.G.E. 44/2016" sul conto corrente della procedura esecutiva n. 44/2016 acceso presso la Cassa di risparmio di Fermo spa avente il seguente Iban: IT15 R 06150 69670 CC0160121016;

9.il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

10.l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

11.l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;

- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica

certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "Tribunale di Fermo Uff. Es. Imm.ri R.G.E. 44/2016" acceso presso la Cassa di risparmio di Fermo spa avente il seguente Iban: IT15R0615069670 CC0160121016;**

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, **l'offerta sarà inammissibile.**

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c., "L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al prezzo del decimo del prezzo da lui proposto".

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società astalegale.net;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è www.spazioaste.it, quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari;
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato il giorno 8 aprile 2025 alle ore 10:00 all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del **portale del Gestore designato** accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;

- dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

GARA TELEMATICA E AGGIUDICAZIONE

In caso di OFFERTA UNICA:

In caso di offerta unica 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 PLURALITA' DI OFFERTE valide si procederà alla 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.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà inizio il giorno 8 aprile 2025 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12,00 del giorno 10 aprile 2025 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 *bis*, co. 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-*bis* co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorché, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00.

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 aggiudicatario provvisorio del bene.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. 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 aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà 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 il termine perentorio di 120 giorni** dall'aggiudicazione - o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) sul conto corrente intestato alla procedura.

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. 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, 2° 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 ivi compresa la parte del compenso

spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, 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. A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 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.

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);

b) 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);

c) 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.

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

e) 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 della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento;

f) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno 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.

g) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dalla sottoscritta delegata presso la quale potranno richiedersi maggiori informazioni.

h) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

i) L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, può fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del delegato

della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.

1) Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario si rinvia alle disposizioni del Giudice Delegato contenute nell'ordinanza di delega al paragrafo VIII.

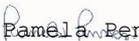
PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", sul sito internet www.astalegale.net che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo e che tra il compimento di tali forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorreranno meno di 45 giorni liberi.

Il lotto potrà essere visionato previo accordo con il Custode ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Via CASSOLO,35, MONSANO, tel. 0731/60914, email infovisite@ivgmarche.it.

Montegranaro lì, 4 gennaio 2025

Il delegato

Dr.ssa  Pennesi