

TRIBUNALE DI FERMO
87/1995 R.G.E.I.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
DELEGATA AL DOTT. GIANLUCA VITA

Il sottoscritto Dott. GIANLUCA VITA con studio in Montegranaro alla via Kuliscioff n.16 , anche nella qualità di socio dell'ES.IM SOCIETA' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari, con sede in Fermo Via Ognissanti, 13.

VISTE

Le ordinanze di vendita emanate dal Giudice delle Esecuzione in data 7.03.2013, in data 31 maggio 2016, 05.07.2016 e da ultimo con provvedimento del 1 agosto 2025, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 87/1995 R.G.E.I. riunito alla Proc. 53/2014 R.G.E.I. con provvedimento del giorno 11 settembre 2024, e sono state delegate al sottoscritto Professionista le relative operazioni,

COMUNICA

Che il giorno **11 SETTEMBRE 2026 alle ore 11:00** presso la sede dell'ES.IM. SOCIETA' COOPERATIVA, in Fermo, Via Ognissanti,13 si svolgerà la vendita senza incanto del lotto sotto descritto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà sulle porzioni di fabbricato facenti parte del complesso immobiliare con destinazione residenziale-commerciale sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare al Viale Roma ed alla via A. Murri n. 175. Il fabbricato eretto tra due viabilità urbane, via Roma a sud e via Murri a nord, presenta notevole differenza di livello di piano, tanto che il raccordo tra le due viabilità ha permesso la realizzazione di tre livelli seminterrati sotto-strada (rispetto a via Roma) . Il fabbricato in generale è composto da 10 livelli di piano fuori terra a partire dal piano strada di via Murri (fronte nord). I blocchi edilizi residenziali emergenti dal piano rialzato rispetto a via Roma, sono serviti da un proprio corpo scala e ascensore con accesso da via Roma, mentre il corpo edilizio centrale ha il vano ascensore che collega sia il volume emergente residenziale che il volume a scendere prevalentemente terziario, produttivo e commerciale. Il corpo scala a scendere dovrebbe essere "come da elaborati tecnici progettuali" costituito da due corpi rampa uno con direzione est ed uno con direzione ovest, con pianerottolo interpiano condiviso. Negli interventi che si sono succeduti nel tempo, il corpo rampe scala in direzione est (che dovrebbe essere di collegamento al sub 88 e 188) risulta chiuso da un muro in laterizio con un lato intonacato, realizzato sul pianerottolo interpiano e pertanto l'accesso al secondo livello sottostrada da via Roma può avvenire solo attraverso il vano ascensore che a sua volta ha l'ingresso dal vano scala uso residenziale o dal livello autorimessa (primo livello sotto-strada).

A1- Laboratorio al secondo livello sottostrada rispetto a via Roma avente una superficie catastale di circa 556 mq . La sup Lorda rilevata è di circa 548 mq (fonte perizia ctu Belleggia, in quanto non è stato possibile accedere all'immobile nei vari sopralluoghi) Si compone di un grande locale, su cui si aprono dei ripostigli e due wc; fanno parte catastalmente dell'unità altri vani non meglio specificati come destinazione che dovrebbero corrispondere alle aree private/condominiali interdette con la realizzazione del muro sul pianerottolo del corpo rampe scala est. Fa parte del bene 589 sub 88 anche una porzione di terrazzo esterno sul fronte nord di circa 190mq (con affaccio su via Murri) non pavimentato e con finitura a guaina impermeabile bituminosa a vista. Il locale sub 88 ha un unico fronte esterno sul prospetto nord che costituisce anche l'unico fronte dove possono essere installati degli infissi per l'illuminazione naturale degli ambienti interni mentre i locali interni di servizio (ripostigli, wc etc) non hanno luce propria naturale ma presentano aperture sulle murature di compartimentazione verso il locale laboratorio.

Il bene si presenta in uno stato di vetustà molto avanzato che lo rende inutilizzabile senza un intervento di ristrutturazione importante, l'impianto di scarico fognario dei servizi dei piani superiori è a vista.

L'accesso al bene è con ingresso condominiale su via Murri, percorrendo un tratto di scala a salire in parte condominiale ed in parte condivisa con il solo sub 188, ma allo stato di fatto per la mancanza di un elaborato catastale non è possibile stabilirne correttamente l'uso.

L'unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare con i seguenti dati:

Foglio 51, particella 589 sub 88, Viale Roma, P.S2, Cat. C/3, cl.2, consistenza mq 535, dati di superficie mq 556, R.C.Euro 1.298,63;

A2 Ufficio ubicato al secondo livello sottostrada rispetto a via Roma ed ha superficie catastale di circa mq 52. La sup Lorda rilevata è di circa 49 mq oltre ad un terrazzo esterno sul fronte nord di circa 14 mq di uso esclusivo. Si compone di due vani uso ufficio senza servizi igienici. Il bene confina a nord con affaccio su via Murri mentre a sud, est ed ovest su non meglio precisate aree di proprietà privata o condominiale stante la mancanza di elaborato planimetrico catastale. Il bene si presenta in uno stato di vetusta molto avanzato che lo rende inutilizzabile senza un intervento di ristrutturazione importante.

L'accesso al bene è con ingresso condominiale su via Murri, percorrendo un tratto di scala a salire in parte condominiale ed in parte condivisa con il solo sub 88, ma allo stato di fatto per la mancanza di un elaborato catastale non è possibile stabilirne correttamente l'uso.

L'unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare con i seguenti dati:

-Foglio 51, particella 589 sub 188, Via Augusto Murri n. 175, P.S2, Cat. A/10, cl.2, vani 2,5, dati di superficie mq 52, R.C.Euro 652,03;

A3 - Ufficio al secondo livello sottostrada rispetto a via Roma prospiciente l'angolo est del fabbricato della superficie catastale di 80 mq, composta da due vani oltre a ripostiglio bagno con antibagno. Il bene confina a nord e a est con esterno prospiciente via Murri e una corte parzialmente privata dove era presente la scala di accesso al piano strada via Murri; a sud e a ovest confina con il sub 190. Il bene era dotato di un accesso diretto da via Murri per mezzo di una scala in ferro oggi non più presente. Il bene si presenta in uno stato di vetustà molto avanzato che lo rende inutilizzabile senza un intervento di ristrutturazione importante. Anche le partizioni interne risultano molto lesionate e necessitano di un intervento di risanamento strutturale o di demolizione e ricostruzione se necessario dopo una verifica tecnico-strutturale. Il bene allo stato di fatto, risulta intercluso senza possibilità di accesso se non dal terrazzo esterno prospiciente il fronte nord del sub 88, proprietà esclusiva dell'unità immobiliare individuata con la part. 589 sub 88.

L'unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare con i seguenti dati:

-Foglio 51, particella 589 sub 189, Via Augusto Murri snc, P.S2, Cat. A/10, Classe 2, vani 3,5, dati di superficie mq 80, R.C.Euro 912,84;

A4 – Locale ad uso deposito ubicato al secondo livello sottostrada rispetto a via Roma ed adiacente al sub 189, della superficie catastale di circa mq 106 è composto da un unico vano e da un wc. Il bene confina a nord con terrazzo condiviso con sub 189; a est con il sub 189 e a ovest con il sub 88; a sud con terrapieno. Il bene si presenta con uno stato di vetusta molto avanzato che lo rende inutilizzabile senza un intervento di ristrutturazione importante. Anche le strutture murarie sono in uno stato di conservazione insoddisfacente aggravate da infiltrazioni di acqua soprattutto sul fronte confinante con il terrapieno. Il bagno è inutilizzabile e necessita di completo rifacimento con verifica anche dell'impianto di scarico. Il bene allo stato di fatto risulta intercluso senza possibilità di accesso se non dal terrazzo esterno prospiciente il fronte nord del sub 88, proprietà esclusiva dell'unità immobiliare individuata con la part. 589 sub 88;

L'unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare con i seguenti dati:

-Foglio 51, particella 589 sub 190, Via Augusto Murri snc, P.S2, Cat. C/2, Classe 5, consistenza mq 100, dati di superficie mq 106, R.C.Euro 299,55.

Il lotto è libero.

URBANISTICA

Dalle perizie di stima redatte dal Geom. Paola Belleggia e dall'Arch. MARCO CICCHINE' risulta che il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari costituenti il lotto è stato edificato in epoca anteriore al 01.09.1967 e completato successivamente, in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Sant'Elpidio a Mare:

- licenza di costruzione n.9784 del 31.10.1959;
- licenza di costruire n. 10283 del 29.10.1960;
- licenza di costruzione 10528-09544 del 07.10.1966;
- autorizzazione di abitabilità del 29.12.1969 (riguardanti porzioni non comprese nel lotto);
- autorizzazione di abitabilità del 20.04.1970 (riguardanti porzioni non comprese nel lotto);
- autorizzazione di abitabilità del 03.12.1985 (riguardanti porzioni non comprese nel lotto);
- concessione edilizia 4176 del 27/07/1990 (porzione di immobile non facente parte del lotto);
- concessione edilizia 4614 del 17/10/1990 (porzione di immobile non facente parte del lotto);
- concessione in sanatoria 148/2000 (porzione di immobile non facente parte del lotto);
- permesso di costruire in sanatoria 148/04 del 16.12.2004 (riguardante scala esterna non più presente).

PRECISAZIONI RELATIVE AL LOTTO

Nella propria perizia l'Esperto estimatore Geom. PAOLA BELLEGGIA ha precisato quanto segue:

L'unità attualmente censita con la particella 589 sub 88 deriva dalla soppressione della particella 589 sub 183 (che a sua volta rappresentava per una parte duplicazione della particella 589 sub 88) giusta denuncia di variazione del 27.05.2016 prot. AP0048552. La particella 589 sub 183 è originata dalla particella 124 del foglio 51 in forza di denuncia di variazione prot.AP0230947 del 08.10.2009 (n.15002.1/2009).

L'unità immobiliare censita con la particella 589 sub 88 a seguito di rettifica di intestazione all'attualità prot.n. AP0048617 del 19.04.2016 in atti dal 27.05.2016 risulta intestata a soggetto diverso dall'esecutato per trasferimento in data 7 agosto 1996 trascritto in data 5 settembre 1996 al n.3478 R.P. e successivo ulteriore trasferimento in data 21 dicembre 2009, trascritto in data 18 gennaio 2010 al n.223 R.P.

Poiché il bene trasferito era già gravato da pignoramento la vendita trascritta in data 18 gennaio 2010 al n.223 R.P. è stata dichiarata risolta per grave inadempimento con Sentenza del Tribunale di Fermo n.458 del 7 luglio 2016; avverso tale decisione pende giudizio dinanzi alla Corte di Cassazione, non ancora definito.

L'unità attualmente censita con la particella 589 sub. 188 è stata interessata da denuncia di variazione prot.AP0048560 del 27.05.2016 (n.12612.1/2016) per soppressione della particella 589 sub 122 a sua volta derivante in parte dalla particella 589 sub 91 ed in parte costituente duplicazione di porzione della particella 589 sub 88 e della particella 589 sub 108.

L'accesso all'unità immobiliare distinta con la particella 589 sub. 188 avviene attualmente attraverso scala interna del piano sottostante.

E' stata rilevata una difformità tra gli elaborati di progetto visionati e lo stato dei luoghi limitatamente alla compartimentazione della scala di collegamento tra il piano strada di via Roma e via Murri lato est; la mancanza di documentazione tecnica agli atti riferita ai beni non permette di verificare correttamente lo stato dei luoghi allo stato autorizzato;

l'attuale identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti il lotto deriva dalla soppressione degli originari subalterni censiti al foglio 51 con le particelle 589 sub. 120 e 589 sub.121 (entrambi ex particella 589 sub 87) per duplicato di planimetrie nonché dalla soppressione delle particelle 589 sub 111 e 589 sub 112 (entrambi ex particella 589 sub 94) che a loro volta si sovrapponevano a livello planimetrico alle particelle 589 sub 120 e 589 sub 121, in forza di denuncia di variazione prot. AP0048572 del 27.05.2016 (n.12613.1/2016);

la costituzione degli attuali subalterni è stata preceduta da voltura per rettifica di intestazione prot. AP0048461 del 27.05.2016.

Allo stato del sopralluogo per mancanza di documentazione (elaborati tecnici certi), non è possibile stabilire correttamente se sussistono difformità rilevanti che non soddisfano l'art. 36 del dpr 380/2001 e smi. Con riferimento alla compartimentazione della scala interna di accesso al secondo livello sotto-

strada da via Roma lato est, (chiusa per costituire una zona non meglio identificata se privata e/o condivisa tra il sub 188 e 88 in assenza di un elaborato catastale) nella cartella edilizia ispezionata, non è stato trovato nessun atto documentale autorizzativo e pertanto è possibile prevedere che trattasi di attività non autorizzata, in tal caso comunque essendo attività di modifiche interne che possono soddisfare l'art. 36 del Dpr 380/2001 e s.m.i., il costo di sanzione è previsto nell'ordine di 1000 euro, oltre il costo tecnico professionale di circa 1500,00 euro per istruttoria Cila in sanatoria, e le spese di ripristino delle compartimentazioni in origine, salvo che non ci siano diritti generali di condominio non frazionabili, in tal caso si dovranno ripristinare i percorsi originari con perdita di superficie del sub 88.

Presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare risultano richieste di condono di cui alla legge 47/1985 ma non è stato possibile risalire a quale immobile siano riferite in quanto gli abusi sono stati indicati con la sola documentazione fotografica e che le stesse domande di sanatoria, stante il mancato riscontro alla richiesta di integrazione, non hanno avuto seguito. Sarà onere dell'aggiudicatario richiedere alle autorità competenti un accertamento di conformità urbanistica.

Tutte le unità che compongono il lotto necessitano di riallineamento planimetrico e di rideterminazione delle relative quote condominiali.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalle perizie tecniche redatte dal CTU Geom. PAOLA BELLEGGIA in data 30.01.2013, in data 27.05.2016 ed in data 20.06.2016, nonché nella perizia redatta dal CTU Arch. MARCO CICCHINE' in data 14 marzo 2022 perizie che si richiamano espressamente e integralmente e che potranno essere consultate sui siti internet www.astalegale.net, e sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Il Lotto viene posto in vendita al prezzo base di € 39.044,00 (Euro trentanovemilaquarantaquattro virgola zero zero) oltre imposte di legge, con offerta minima non inferiore ad Euro 29.283,000 (ventinovemiladuecentoottantatre virgola zero zero). In caso di gara il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la sede dell'ES.IM. SOC.COOP., sita in Fermo, Via Ognissanti n.13 (tel.0734 241172) entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita (sabato e festivi esclusi). All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre le seguenti indicazioni: l'orario dell'avvenuto deposito della busta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta – che può essere anche persona diversa dall'offerente – il nome del G.E. e del professionista delegato, la data della vendita.

Ognuno tranne il debitore, è ammesso a fare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

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 in bollo da Euro 16,00 dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita), l'indicazione del codice fiscale o della Partita I.V.A.; residenza dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto; in caso di regime di comunione dei beni dovranno essere indicate le generalità del coniuge, 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.);

- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente occorre indicare i dati identificativi, inclusa Partita I.V.A./Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché produrre in sede di udienza di vendita il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferito all'offerente in udienza;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore la stessa dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale sulla base dell'autorizzazione del Giudice Tutelare che in copia autentica dovrà essere acclusa all'offerta;
- in caso di offerta da parte di cittadino extracomunitario dovrà essere acclusa copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- gli offerenti dovranno altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Fermo o eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.: in mancanza le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del **prezzo offerto che POTRÀ ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD UN QUARTO (E'QUINDI VALIDA L'OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)**;
- il termine del pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Delegato o dal Giudice ai fini della valutazione della migliore offerta;
- **l'importo della cauzione versata per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; (l'offerente potrà versare anche una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal Delegato o dal Giudice ai fini della valutazione della migliore offerta);**
- 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 pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a **Dott. GIANLUCA VITA – Proc. 87/1995 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO**, 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 fissata per la vendita certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dalla 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 anche l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- in caso di offerta da parte di cittadino extracomunitario dovrà essere inserita nella busta anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerta di acquisto non è efficace se non risulta conforme ai dettami di cui sopra.

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

L'apertura delle buste depositate avverrà nel corso dell'udienza fissata per la vendita alla presenza degli offerenti. All'udienza fissata per la vendita il delegato provvederà all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata e a dichiarare l'inefficacia o l'invalidità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato.

In caso di OFFERTA UNICA: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. C.p.c.;

In caso di PLURALITA' DI OFFERTE: si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta:

- se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore), salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c..

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad EURO 2000,00 (duemila virgola zero zero);

-- se gli offerenti non aderiscono alla gara si distinguono le seguenti ipotesi:

1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità di cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

La cauzione, sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non diventino aggiudicatari.

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare a mezzo del professionista delegato sul libretto/conto corrente intestato al nome del professionista delegato ed alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione il residuo prezzo detratto l'importo della cauzione versata e gli oneri diritti e spese conseguenti al trasferimento (che verranno comunicati all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione); il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, salva richiesta da parte di creditore fondiario di cui al successivo punto 14. In caso di inadempimento verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione; nello stesso termine dovrà essere trasmessa alla società preposta ed al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

E' esclusa ogni possibilità di rateazione del prezzo di aggiudicazione.

Laddove ne abbia interesse l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà depositare istanza al Giudice per l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile; detta istanza verrà trasmessa al Giudice dell'Esecuzione, a cura del Delegato, unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla 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 co. 5 e 40 co. 6 della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- 2) 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);
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- 4) Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e del D.Lgs.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 di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- 5) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- 6) 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. Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario
- 7) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il 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 c.c. con precedenza ex art. 2777 c.c. anche sui creditori ipotecari;
- 8) L'aggiudicatario nel termine di 120 giorni dalla vendita se questa sarà divenuta definitiva- salva l'ipotesi di richiesta da parte del creditore fondiario di cui al punto 14 - dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione già presentata e le spese rese necessarie dal trasferimento, a mezzo del professionista delegato sul libretto bancario intestato al nome del professionista delegato ed alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione acceso presso la Banca.
- 9) Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita come liquidato dal giudice dell'esecuzione;
- 10) 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.
- 11) A norma dell'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 dall'autorità giudiziaria.
- 12) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede della ES.IM. società Cooperativa ove potranno richiedersi maggiori informazioni.
- 13) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- 14) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione):
il delegato procederà a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei suoi compensi e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE e sul sito internet www.astalegale.net (unitamente a copia dell'ordinanza di delega del G.E. ed alla perizia del CTU) 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.

Il lotto potrà essere visionato previo accordo con l'Istituto Vendite Giudiziarie Marche S.r.l.(custode) Via Cassolo,35, Monsano (AN), tel. 0731-60914, email: infovisite@ivgmarche.it.

Fermo li 16 giugno 2026

Il delegato

DOTT. GIANLUCA VITA

