

TRIBUNALE DI FERMO
AVVISO DI VENDITA DELEGATA A NOTAIO
(art. 569 - 571 - 788 e 591-bis c.p.c.)

Il sottoscritto **dott. Francesco Ciuccarelli**, Notaio di Fermo con studio in via Speranza n. 175, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice con ordinanza del 19/04/2022 e successivo provvedimento del 05/12/2022 e 02/10/2025 nella **Causa Civile n° 1313/2017 R.G.**;

AVVISA

che il giorno **mercoledì 24 giugno 2026 alle ore 10:00**, presso il proprio Studio professionale sito in Fermo, via Speranza n. 175, procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista dell'immobile sotto descritto:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su edificio sito nel Comune di **Sant'Elpidio a Mare**, in via **G. Moschini** al **civ. 48-50** suddiviso in:

- piano seminterrato destinato a magazzino con accesso esterno;
- deposito in ampliamento costituito da struttura metallica priva di tamponamenti e copertura con pannelli sandwich;
- locale garage al p.S1 privo di finiture interne realizzato in due fasi: la prima a seguito di condono edilizio del 1986 e la seconda in ampliamento con pratica n. 16/03 del 1995 (cfr pagina 5 della perizia);
- piano terra ad uso laboratorio con ingresso sia dalla scala interna dal piano sottostante che dal terrazzo lastricato (per il locale centrale termica si rinvia alle pagine 5 e 7 della perizia);
- piano primo destinato a residenza (si rinvia a pagina 6 della perizia per la sua suddivisione), dotato di balconi e terrazze, con ingresso sia dalle scale esterne che da quelle interne attraverso il laboratorio;
- piano secondo sottotetto abitabile con ingresso direttamente dalle scale interne collegate con l'abitazione sottostante con cui crea un'unica unità immobiliare (si rinvia alle pagine 6 e 7 per la sua articolazione interna).

Prezzo base: € 306.597,00, oltre imposte di legge.

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base (€ 229.948,00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Si rinvia alla perizia:

- per una più dettagliata descrizione dell'immobile oggetto di vendita,
- per la distribuzione degli spazi interni,
- per quanto concerne il terrapieno,
- per lo stato conservativo, di manutenzione (scadente - cfr pagine 4 e 10 della perizia) e per gli impianti in dotazione.

L'edificio è descritto al catasto fabbricati del comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 60 particella 479 subalterno 3, cat. C/3, cl. 2, mq 177, superficie catastale totale mq 232, Rendita Catastale Euro 429,64, Via Giuseppe Moschini n. 50, PT; foglio 60 particella 479 subalterno 4, cat. A/2, cl. 6, vani 11, superficie catastale totale mq 295, totale escluse aree scoperte mq 277, Rendita Catastale Euro 698,77, Via Giuseppe Moschini n. 48, P 1-2; foglio 60 particella 479 subalterno 5, cat. C/2, cl. 2, mq 194, superficie catastale totale mq 236, Rendita Catastale Euro 350,67, Via Giuseppe Moschini, P-S1; foglio 60 particella 479 subalterno 6, cat. C/6, cl. 4, mq 34, superficie catastale totale mq 34, Rendita Catastale Euro 73,75, Via Giuseppe Moschini, P-S1.

Unitamente al fabbricato insiste una corte comune descritta al catasto terreni al foglio 60 part. 479, ente urbano, sup. 912 mq.

Per lo stato di occupazione si rinvia alla perizia sottoscritta da CTU Ing. Antonio Zamponi in data 31/10/2020 (vedasi pagina 11 della stessa).

Gli immobili vengono trasferiti con la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni dell'edificio, tali per legge e/o per destinazione.

Urbanistica:

per l'urbanistica si richiama qui integralmente la perizia del CTU Ing. Antonio Zamponi come depositata ai sensi di legge e si riportano qui i seguenti titoli indicati in perizia.

La perizia evidenzia:

- per il deposito in ampliamento si rinvia a pagina 4 della perizia;
- la presenza di un cunicolo come meglio indicato a pagina 7 della perizia;
- le porzioni relative all'ampliamento del garage esterno al p S1 e la tettoia non risultano introdotte in mappe né censite né accatastate, per altro si rendono necessarie anche altre correzioni delle planimetrie relative alle altre

unità immobiliari e la redazione di un nuovo elaborato planimetrico;

- si rinvia alle pagine 13, 14 e 15 della perizia per l'indicazione dei costi (di circa € 19.850,00) riguardanti la sanatoria opere abusive, piccole difformità, abitabilità ed accatastamenti degli immobili oggetto di vendita.

Precisazione:

per quanto concerne i gravami, si fa riferimento alle risultanze dei registri immobiliari; vengono qui di seguito indicate le formalità non cancellabili dalla presente procedura:

- domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione trascritta in data 20/09/2006 al n. 5915 r.p.;

- domanda giudiziale-divisione giudiziale trascritta in data 01/02/2023 al n. 545 r.p.;

- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 11/11/2004 al n. 5823 r.p.;

mentre per i gravami cancellabili, l'aggiudicatario anticiperà le spese che verranno poi rimborsate dalla procedura.

Si precisa che nelle more, l'immobile è stato oggetto di compravendita relativamente ai diritti di nuda proprietà trascritto con RP n. 3891 del 04/06/2024 non opponibile alla procedura.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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.

L'offerta di acquisto potrà essere presentata:

* con **modalità tradizionali** (offerta cartacea) corredata di marca da bollo da Euro 16,00,

oppure, in alternativa

* con **modalità telematiche** (offerta telematica) con assolvimento dell'imposta di bollo in maniera telematica.

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

PARTECIPAZIONE ALLA GARA CON MODALITÀ TRADIZIONALI

(1) La domanda contenente l'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso il proprio Studio professionale sito in Fermo, via Speranza n. 175, **entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita** (l'ufficio è aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).

(2) Sulla busta contenente l'offerta d'acquisto dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta - che può essere anche persona diversa dall'offerente (munito di un valido documento di riconoscimento), il nome del G.E. e del Notaio delegato, la data della vendita e, a cura del soggetto ricevente, l'ora del deposito.

(3) L'offerta dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita), l'indicazione del codice fiscale e/o della Partita I.V.A., residenza dell'offerente, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo quanto sopra). Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche le generalità del coniuge e il codice fiscale di quest'ultimo (per escludere l'immobile dalla comunione legale è necessario sia che il coniuge offerente renda l'autodichiarazione di esclusione di cui all'art.179 c.c. ricorrendone le ipotesi tassative di cui al citato articolo sia che il coniuge non offerente partecipi all'audienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. ricorrendone le ipotesi tassative di cui al citato articolo, in mancanza delle quali per escludere l'acquisto in comunione si dovrà procedere alla previa separazione dei beni).

Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente occorre indicare la ragione/denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la Partita I.V.A., numero di iscrizione al Registro Imprese/Codice fiscale e le generalità del legale rappresentante accludendo (all'udienza) certificato della Camera di Commercio in corso di validità aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata alla domanda.

- l'offerente dovrà altresì dichiarare la propria residenza 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;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad 1/4;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo della cauzione prestata, che deve essere pari al 10% del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato dell'immobile;
- la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali;
- nel caso l'offerta sia presentata congiuntamente da più persone, tutti costoro dovranno sottoscriverla e precisare i diritti che ciascuno intende acquistare.

All'offerta dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio delegato "**Notaio Francesco Ciuccarelli C.C. n. 1313/2017 Trib FM**" per un importo pari al 10% (dieci per cento) 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 aggiornato (non più di 10 giorni) 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 anche l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato alla busta copia fotostatica del permesso di soggiorno in corso di validità.

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 e nei termini sopra indicata.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

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

PARTECIPAZIONE ALLA GARA CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita in via telematica, all'interno del portale del gestore telematico "www.spazioaste.it" seguendo le indicazioni riportate nel manuale utente disponibile all'interno del portale stesso, contenente a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;

2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del Gestore ASTALEGALE.NET SPA acceso presso Banca Sella S.p.a. - IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670; il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il quinto giorno anteriore a quello fissato per l'asta. CAUSALE: versamento cauzione C.C. n. 1313/2017 Tribunale di Fermo;

3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;

4. Per le persone fisiche, copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità;

5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale/denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita I.V.A., il numero di iscrizione al Registro Imprese e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato della C.C.I.A.A. aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

6. In caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e del codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche le generalità del coniuge e il codice fiscale di quest'ultimo (per escludere l'immobile dalla comunione legale è necessario sia che il coniuge offerente renda l'autodichiarazione di esclusione di cui all'art.179 c.c. ricorrendone le ipotesi tassative di cui al citato articolo sia che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c. ricorrendone le ipotesi tassative di cui al citato articolo, in mancanza delle quali per escludere l'acquisto in comunione si dovrà procedere alla previa separazione dei beni);

7. Se l'offerta è presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

8. Se l'offerta è presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato alla busta telematica copia fotostatica del permesso di soggiorno in corso di validità;

9. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

Resta salva la richiesta di ulteriori dati/documenti da parte del Gestore in fase di compilazione dell'offerta.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate sono ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta

d'asta.

È onere del soggetto offerente aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail/pec.

Onde evitare la non completa e quindi la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale 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 offerte presentate sono IRREVOCABILI per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di disservizio informatico e/o di black out e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

Versamento della cauzione. Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità entro i termini e nelle modalità sopra specificati.

Offerte. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nei termini sopra indicata.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Nelle ore precedenti l'inizio delle operazioni e comunque prima dell'inizio delle stesse, Astalegale Spa invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it ed un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando dinanzi al Notaio Delegato presso il proprio Studio professionale sito in Fermo, via Speranza n. 175; le buste presentate in forma

tradizionale saranno aperte alla presenza degli offerenti dal Notaio Delegato il quale provvederà a riportarle nel portale e saranno visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel Manuale utente disponibile all'interno del portale stesso, le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale.

L'apertura delle buste cartacee e/o telematiche avverrà da parte del Notaio delegato nel corso dell'udienza fissata per la vendita il giorno **mercoledì 24 giugno 2026 ore 10.00** presso il proprio Studio professionale sito in Fermo, via Speranza n. 175.

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'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni agli offerenti telematici avverranno tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della Vendita).

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

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, l'immobile sarà aggiudicato quando non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.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 che vi intendono partecipare 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 nonché gli offerenti con modalità tradizionali presenti in udienza che abbiano depositato offerte ritenute valide.

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

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

Tra una offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 (tre) minuti.

La gara telematica (sincrona mista) 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.

Ogni rilancio verrà comunicato ai partecipanti con modalità telematica mediante il sistema fornito dal gestore.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Notaio delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal Gestore la chiusura della gara telematica.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica (sincrona mista) 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, in caso di uguali forme di pagamento l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato (con modalità telematica ed in base a quanto risultante dal sistema fornito dal Gestore) o depositato (con modalità tradizionale) l'offerta per primo.

La restituzione delle cauzioni agli offerenti telematici che non siano risultati aggiudicatari avverrà direttamente da parte del Gestore oppure da parte del Delegato; in quest'ultimo caso con bonifico bancario al netto degli oneri bancari, entro 48 ore dall'accreditamento da parte del Gestore sul c/c della procedura delle cauzioni allo stesso versate dagli offerenti con modalità telematica.

Terminata la gara il Notaio delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero da atto che l'asta è andata deserta.

MODALITA' 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, o entro il minore termine dello stesso indicato nell'offerta, a pena di decadenza, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in conto cauzione) sul conto corrente bancario della procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, le cui coordinate saranno comunicate successivamente all'aggiudicazione. Nello stesso termine dovranno essere versati gli oneri, diritti e spese conseguenti al trasferimento.

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, faccia istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo.

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 di straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art.63 comma 2 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 compresi eventuali contributi di concessione edilizia ed accessori di natura urbanistica) 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 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, comma 5 e 40 comma 6 della Legge n.47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni nonché a norma dell'art.46 del D.P.R. 06/06/2001 n.380, 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 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto emesso dalla Autorità Giudiziaria).

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. Conseguentemente 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;

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, le spese relative alla loro cancellazione saranno anticipate dall'aggiudicatario e 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 crediti ipotecari, fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura; sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

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

L'ordinanza di vendita, il successivo provvedimento, l'avviso d'asta e la perizia tecnica redatta dal CTU Ing. Antonio Zamponi sottoscritta in data 31/10/2020 dalla quale sono state rilevate tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sopra indicate, possono essere consultate e stampate dal sito internet "www.astalegale.net" di Astalegale Spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

Il presente avviso, inoltre, sarà pubblicato nel Portale Vendite Pubbliche.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal Notaio Delegato presso il proprio Studio professionale sito in Fermo, via Speranza n. 175.

VISITE IMMOBILE

Gli immobili potranno essere visionati **entro le due settimane precedenti all'asta organizzata** prendendo appuntamento direttamente con il sottoscritto Professionista Delegato inviando apposita richiesta scritta tramite mail agli indirizzi fcuiccarelli@notariato.it o tramite PEC all'indirizzo francesco.cuiccarelli@postacertificata.notariato.it.

Fermo, li 04/05/2026

Il Professionista Delegato

Notaio dott. Francesco Ciuccarelli