

**Avv. ELIANA GARRISI**  
Via Gaetano Orsolini N.37 – 63900 FERMO (FM)  
Telefono - Fax 0734/224523  
E- mail: avv.eliana.garrisi@gmail.com  
P.E.C.: eliana.garrisi@ordineavvocatifermopec.it

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 165/2015**  
**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE DELEGATA ALL'AVV. ELIANA GARRISI**  
**Quinto Tentativo – Modalità sincrona mista**

La sottoscritta Avv. ELIANA GARRISI delegata dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Fermo a norma dell'art.591 bis c.p.c. e successive integrazioni

**AVVISA**

che il giorno **27 SETTEMBRE 2024, a partire dalle ore 11,30** presso lo studio sito in Fermo , via G.Orsolini n.37, procederà alla VENDITA SENZA INCANTO del seguente compendio immobiliare:

**LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà su capannone artigianale sito in MAGLIANO DI TENNA, all'interno della zona industriale San Filippo, via G.B. Carducci 5, della superficie commerciale di 2.715,89 mq . Il fabbricato oggetto della presente perizia, insiste su un lotto della superficie complessiva di mq.3580 ed è costituito da un edificio a destinazione artigianale-commerciale realizzato tra gli anni 2000/2004 con ampi spazi di parcheggio ed aree di manovra di pertinenza, composto da un piano terra ad uso laboratorio e negozio con sala mostra, un piano sotto-strada ad uso magazzino ed un piano primo ad uso uffici e depositi. L'immobile è censito in N.C.E.U. Di detto comune al foglio 9 particella 275, via San Filippo, P.S1-T-1, categoria D/7, R.C. Euro 8.674,00, confinante con: a nord particella n.128, ad est con la particella 255, a sud con la particella n.286, ad ovest con la particella n.153, porzione della via G.B Carducci (SP61) di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Fermo.

**PREZZO BASE: € 510.525,00 (Euro cinquecentodiecimilacinquecentoventicinque/00)**

**OFFERTA MINIMA: pari al 75% del prezzo base € 382.893,75**  
**(Euro trecentottantadueottocentonovantatre/75 )**

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

**URBANISTICA**

Dalla perizia tecnica redatta dal Geom. Roberto Marmorè alla quale si fa ogni più ampio riferimento per una migliore e più dettagliata descrizione ed individuazione dei beni in oggetto, risulta che il fabbricato è stato assentito in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Magliano di Tenna:

- Concessione edilizia **N. 34/2000**, rilasciata il 03/08/2001 con il n. prot.3125 di protocollo.
  - Variante alla Concessione edilizia n.34/2000 prot.3125 del 03/08/2001 N. 23/2004 (P.E.2/2004), rilasciata il 09/09/2004 con il n. prot.4440 di protocollo, agibilità del 20/12/2004 con il n. 20/12/2004 di protocollo.
  - D.I.A. **N. 1/2005**, presentata il 14/01/2005 con il n. Prot.132 di protocollo, non ancora rilasciata.
- Diniego prot.gen.2005/132 del 04/07/0225
- D.I.A. **N. 65/2005**, presentata il 12/11/2005 con il n. Prot.5676/2005 di protocollo, non ancora rilasciata
  - D.I.A. **N. 43/2007**, presentata il 18/07/2007 con il n. Prot.3014 di protocollo.
  - Pratica SUAP n.1186/2017 (proc. online n.1587/2017) del 18/07/2017 - S.C.I.A. **N. 4/2017**, presentata il 18/07/2017 con il n. Prot.SUAP n.1186/2017 di protocollo, non ancora rilasciata (Richiesta di annullamento procedimento inviata dal progettista al SUAP in data 02/02/2018, trasmessa all'Ufficio Tecnico del Comune di Magliano di Tenna il 02/02/2017 prot.671;
  - Pratica SUAP n.1207/2017 (proc. online n.893/2017) del 20/07/2017 - S.C.I.A. prot.4169 del 20/07/2017 **N. 5/2017**, presentata il 20/07/2017 con il n. Prot.SUAP n.1207/2017 di protocollo.
  - Denuncia ai sensi della LL.RR.Marche 3/11/1984 n.33 e 27/03/1987 n.18; D.P.R. n.380/2001 art 65-93-94 Prot.778748 del 07/08/2017.

Sono state rilevate le seguenti difformità

1. Difformità regolarizzabili: - Lievi aumenti delle dimensioni in pianta della sagoma del fabbricato, classificabili come tolleranze costruttive e variazioni non essenziali, sanabili ai sensi dell'art.32 comma 2, art.34 bis del D.P.R. 380/2001 e della Legge Regionale n°17 del 20 aprile 2015 art.8 e 9 bis comma 2. - Diversa distribuzione degli spazi interni dei piani sottostada, terra e piano primo, costruzione di una pensilina a sbalzo con funzione di copertura della scala di accesso al piano S1, sanabili per effetto di richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Difformità non regolarizzabili: - Sul lato est del fabbricato, costruzione di una tettoia con pilastri a terra in struttura metallica, coperta con onduline metalliche, della superficie di circa mq. 68,00, non sanabile per carenza di distacchi dai confini; - Sul lato sud del fabbricato, costruzione di una tettoia con pilastri a terra in struttura metallica, coperta con onduline metalliche della superficie di circa mq. 9.50, non sanabile per carenza di distacchi dai confini; - Sul lato sud del fabbricato, oltre il confine di proprietà, e comunque su altra particella catastale non pignorata intestata a terzi, sono stati realizzati dei pergolati e posizionati varie scaffalature cantilever, con

strutture metalliche, utilizzati come deposito di materiali edili nella disponibilità dell'esecutato (montanti per cartongesso, isolanti termici, ecc), non regolarizzabili per assenza del titolo di proprietà o disponibilità del terreno di sedime.

Inoltre, dall'accesso effettuato presso l'archivio Comunale si riscontra quanto segue: - l'avvenuto rilascio del parere favorevole dalla ASL competente; - l'avvenuto deposito della dichiarazione della conformità dell'impianto elettrico ai sensi della legge 46/90; - il mancato rilascio del parere dei VV.FF. (è presente la sola istanza di richiesta di parere ma non risultano rilasciati i relativi certificati); - il mancato rilascio dell'attestato di agibilità del fabbricato (è presente la sola istanza di richiesta di agibilità, ma non risultano rilasciati i relativi certificati). - non è presente il certificato di conformità dell'impianto idrico ,sanitario e di riscaldamento. (normativa di riferimento: DPR 380/01).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi del art.36 del DPR 380/01 e demolizione delle opere abusive Costi di regolarizzazione:

- Accertamento di conformità ai sensi del art.36 del DPR 380/01 e spese: €4.500,00
  - Demolizione di opere abusive e ripristino dell'immobile come da stato approvato: €8.400,00
- Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

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

**Si rinvia alle specifiche tecniche contenute e richiamate nella perizia di stima per quantoriguarda le norme del PRG.**

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto stipulato il 01/01/2017, registrato il 21/02/2017 a Fermo ai nn. 635-serie 3T successivo al pignoramento.

## **OFFERTE DI ACQUISTO E AGGIUDICAZIONE**

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

*(Gara Sincrona Mista)*

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita in forma tradizionale, presso lo studio sito in Fermo, via Orsolini n. 37 oppure in via telematica (si veda il paragrafo MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA OFFERTA TELEMATICA).

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

Ai fini della partecipazione alla gara,

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

(1) le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara presso lo studio sopra indicato dal lunedì al venerdì dalle ore 16 alle ore 20 ed il giorno precedente l'asta solo la mattina dalle ore 9 alle 12);

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

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

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

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

- **l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad 1/4;**

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

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

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

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

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

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

udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

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

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

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

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

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

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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

### **Versamento della cauzione**

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

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

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

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

## **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

### **GARA SINCRONA MISTA**

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

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato. In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno. La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti

ammessi alla gara. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

### **Modalità di Aggiudicazione**

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

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

**In caso di pluralità di offerte valide** si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1000. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Il Professionista Delegato comunicherà mediante email e sms la chiusura della gara telematica. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo. Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari. Terminata

la gara il Giudice /Delegato alla vendita aggiudica definitivamente il lotto ovvero da atto che l'asta è andata deserta.

### **Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario**

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

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto



della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni); la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

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

e) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato utilizzando il fondo spese depositato con l'offerta di acquisto, con possibilità da parte del professionista di richiedere ulteriori anticipazioni ove necessario, somme che saranno recuperate direttamente in sede di

distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 cc, con precedenza ex art. 2777 c.c., anche sui creditori ipotecari.

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

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

g) **L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, può fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo.**

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

Ai sensi del quinto comma dell'art. 41 D. lgs. 385/93, ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla Banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà far pervenire al professionista delegato la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e

spese in tempo utile per permettere all'aggiudicatario definitivo il suddetto pagamento. In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere effettuato all'ufficio notarile secondo le modalità ordinarie. Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571, 576 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato, dal quale potranno essere fornite maggiori indicazioni. Per tutto quanto qui non espressamente indicato si applicano le vigenti norme di legge.

### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale di Fermo unitamente all'ordinanza di delega del G.D. alla perizia del C.T.U.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI SRL, Sede: Via Roma 151 – 62100 Macerata Tel. 0733/522205 Email: [info@msg.srl](mailto:info@msg.srl)

Il Professionista Delegato  
AVV. ELIANA GARRISI