

Ministero dello Sviluppo Economico

Direzione generale per la vigilanza sugli enti, il sistema cooperativo e le gestioni Direzione generale per la vigilanza sugli enti, il sistema cooperativo e le gestioni commissariali divisione VI

Liquidazione Coatta Amministrativa "San Pio X Società Cooperativa" 401/2021

Commissario Liquidatore: dott. Arturo Taliani

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il sottoscritto dott. Arturo Taliani, nominato Commissario Liquidatore, con provvedimento del Ministero dello Sviluppo Economico n.401/2021 della società "San Pio X Società Cooperativa" Partita IVA 00746290444, autorizzato dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy con nota Reg. Uff. n°0061705 del 9 agosto 2024

Premesso che

In data 25 luglio 2023 si è tenuto il primo esperimento di vendita andato deserto

In data 5 dicembre 2023 si è tenuto il secondo esperimento di vendita andato deserto relativamente ai lotti n. 3-4-5;

in data 22 novembre 2024 si è tenuto il terzo tentativo di vendita andato deserto relativamente ai lotti n. 3 e 4

Che si rende necessario procedere al quarto tentativo di vendita relativamente ai lotti andati deserti;

**RENDE NOTO**

che il giorno **20 giugno 2025**, in Ascoli Piceno - Via Piceno Aprutina, n.47, alle ore 10.00 dinanzi al Notaio Dott.ssa Silvia Parlamenti, si procederà alla vendita senza incanto - mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti - delle seguenti consistenze immobiliari

**LOTTO 3**

Descrizione: piena proprietà di un garage, sito al piano terra, in Via Tanaro, n.10, Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM),

Dati Catastali: il compendio risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) categoria catastale C/6, classe 4, rendita catastale 82,43, identificato al **foglio 59, Particella 490, sub 21,**

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Normativa urbanistica e Regolarità edilizia: Da accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare si è potuto constatare che il maggior immobile, di cui le porzioni oggetto di perizia fanno parte, è stato edificato negli anni 70 e precisamente l'edificazione è stata autorizzata con Concessione edilizia n° 2153 del 26 aprile 1971 successiva variante n° 2266 del 04 dicembre 1972 e n° 7134 del 21 agosto 1974. Per opere in difformità è stata

rilasciata Concessione a sanatoria n° 32/94 del 01 aprile 1994. Tutto ciò quando ancora l'immobile aveva destinazione artigianale (azienda per la produzione di scarpe). Successivamente a seguito di richiesta del 18 giugno 2003 veniva rilasciato Permesso di Costruire n° 140/03 del 10 dicembre 2003 per cambio di destinazione, ristrutturazione e frazionamento. L'immobile veniva rilevato dalla soc. Verde alla quale veniva volturato il Permesso il 26 febbraio 2004 prot. n° 1371/2004. Successivamente subentrata alla soc. verde srl. la soc. coop San Pio X sono state rilasciate varianti

- Permesso di costruire n 140-a/08 prot. 27931/2007 del 14 marzo 2008 (quale proroga del termine dei lavori della n° 140/03);
- Permesso di costruire n. 140-a/09 prot. 14154/2008 del 30 gennaio 2009 (per piccole modifiche al piano terra e svincolo parcheggi legge 122/89);
- Permesso di costruire n 2017/60 prot. 2015/2751 quale Variante a Sanatoria del permesso di costruire n 140/2003 per ristrutturazione di fabbricato.

Con quest'ultimo permesso il fabbricato (anche le porzioni non oggetto di stima) sono state regolarizzate quindi si ritiene che l'immobile sia tutto conforme. Allo stato attuale non è stata mai rilasciata agibilità - abitabilità e, specialmente per le porzioni abitative al piano secondo oggetto di stima, non si può esprimere un parere sulla regolarità in quanto i lavori sono fermi allo stato grezzo. Per cui se si rispetteranno i disegni progettuali, per il completamento, gli stessi saranno regolari;

Precisazioni: il valore di stima dell'immobile è stato calcolato dal CTU detraendo dal valore di mercato del bene le spese tecniche e gli oneri amministrativi gravanti sull'unità immobiliare, come dettagliatamente descritto nella scheda allegata alla perizia.

Stato di Occupazione: L'immobile risulta libero.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima (C-TU) depositata agli atti e pubblicata sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

**Prezzo base: euro 11.673,60 (undicimilaseicentotrentatré virgola sessanta)**

**Offerta minima: euro 8.755,20 (ottomilasettecentocinquanta-cinque virgola venti)** pari al 75% del prezzo base

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: 5% dell'offerta più alta

LOTTO 4

Descrizione: piena proprietà di un garage, sito al piano terra, in Via Tanaro, n.10, Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM),

Dati Catastali: il compendio risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) categoria catastale C/6, classe 4 rendita catastale 101,95, identifi-



Offerta minima: 10.828,80 (diecimilaottocentoventotto virgola ottanta) pari al 75% del prezzo base

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara: 5% dell'offerta più alta**

RIEPILOGO PREZZO DEI LOTTI

LOTTO 3)

Prezzo base: euro 11.673,60 (undicimilaseicentosestantatré virgola sessanta)

Offerta minima: euro 8.755,20 (ottomilasettecentocinquanta-cinque virgola venti)

LOTTO 4)

Prezzo base: euro 14.438,40 (quattordicimilaquattrocentotrentotto virgola quaranta)

Offerta minima: 10.828,80 (diecimilaottocentoventotto virgola ottanta)

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione peritale del geom. Giuseppe Cinto, allegata al presente avviso, alla quale si fa espresso rinvio per quanto sopra riportato e per maggiori e più analitiche informazioni, con particolare riferimento alle caratteristiche, alla situazione urbanistica ed edilizia, e a ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi e formalità a qualsiasi titolo gravanti.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2021 n.380), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi ed oneri reali gravanti su di esso. Ad integrazione di quanto indicato nella perizia si precisa che le unità immobiliari sono gravate da, oltre alle iscrizioni e trascrizioni di cui alla perizia, si identifica ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Fermo, di euro 2.000.000,00, in data 16 gennaio 2004 al n. 439 di r.g. ed al n. 59 di r.p., annotata a Fermo, di frazionamento in quote in data 17 settembre 2009 al n. 7958 di r.g. e 1455 di r.p. e rinnovata presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 19 dicembre 2023 al n. 11569 di R.G. ed al n. 1329 di r.p.;

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o 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, 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 di prezzo.

La difformità edilizio-urbanistiche e catastali, anche qualora non riscontrate dal CTU nell'elaborato peritale, dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'acquirente nel caso in cui fossero sanabili sulla base di quanto previsto dalla normativa vigente.

Nel caso di opere abusive in contrasto con gli strumenti urbanistici le stesse dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto si dovrà ripristinare lo stato autorizzato, a cura, oneri e spese dell'aggiudicatario.

Le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli sul bene saranno cancellate successivamente alla vendita, ai sensi dell'art.5 L, 400/1975; le spese di cancellazione delle predette formalità, compreso il compenso del professionista incaricato (per il dettaglio delle formalità gravanti su ciascun lotto si rimanda alla perizia del CTU) ed a quanto specificato nelle condizioni di vendita, al primo paragrafo, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

L'atto pubblico di trasferimento sarà redatto dallo stesso Notaio che avrà presieduto la gara entro 60 giorni dalla data stessa e contestualmente l'acquirente sarà tenuto a versare il saldo prezzo di vendita ed i relativi oneri di legge, pena la perdita della cauzione e del diritto all'acquisto.

La registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento della proprietà sarà curato dal medesimo professionista a spese dell'aggiudicatario. Tutte le spese relative alla vendita, a partire dal verbale di aggiudicazione, comprese le imposte, tasse e spese di trasferimento, spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data dell'atto pubblico di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate nella forma sotto specificata ( dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00) presso lo Studio del Notaio Silvia Parla-menti, sito in Ascoli Piceno, Via Piceno Aprutina n.47, fino e non oltre le ore 10.00 del giorno 2 dicembre 2024 a pena di irricevibilità ed inefficacia.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa senza alcun segno, grafia o indicazione. Sarà il delegato del Notaio ad annotare sulla busta stessa, previa identificazione, il nome

ed il cognome di chi materialmente deposita la busta, (può essere persona diversa dall'offerente ed è tenuto all'esibizione di documento di identità), il nome ed il cognome del Liquidatore, la data fissata per l'esame delle offerte e l'orario di ricevimento della busta.

L'offerta (con apposta marca da bollo da euro 16,00) dovrà contenere:

a) le generalità complete dell'offerente: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico del soggetto offerente a cui andrà intestato l'immobile. Sarà possibile intestare l'immobile solo al soggetto che sottoscrive l'offerta; se il bene dovrà essere intestato a più soggetti l'offerta deve essere sottoscritta da ciascuno di essi (che dovranno poi essere presenti personalmente il giorno della vendita o eventualmente farsi rappresentare da un procuratore speciale munito di procura speciale) e deve contenere tutti i dati anagrafici e la precisazione dei diritti che ognuno intende acquistare (se nulla viene precisato, l'immobile verrà aggiudicato per equal quota a tutti coloro che hanno sottoscritto l'offerta); se l'offerente è persona coniugata, dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia; se l'offerente è in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; qualora il bene acquistato debba essere escluso dalla comunione dei beni, il coniuge dell'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., prima della pronuncia del decreto di trasferimento; se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni dovrà dichiararlo; se l'offerente è minorenni, interdetto o inabilitato l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne esercita la tutela previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere inserita all'interno della busta contenente l'offerta; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta copia del permesso di soggiorno in corso di validità; se l'offerente è cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea o ai Paesi CEE e non è in possesso di permesso di soggiorno, l'offerta deve contenere l'espressa dichiarazione della sussistenza della condizione di reciprocità per l'acquisto di immobili tra l'Italia e il suo paese di cittadinanza, nonché i riferimenti normativi del relativo trattato o Convenzione Internazionale; se l'offerente è una persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare la denominazione sociale, la sede, la partita Iva, il codice fiscale, i dati completi del legale rappresentante ed allegare certificato della Camera di Commercio in corso di validità/visura camerale aggiornata a non oltre 20 (venti) giorni dal deposito dell'offerta ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi e catastali del bene per il quale l'offerta è proposta; si precisa che dovrà essere presentata un'autonoma offerta di acquisto per ciascun lotto di interesse e che non verranno ritenute valide eventuali offerte "cumulative" o "alternative";

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima;

d) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari nonché dei compensi spettanti al Notaio incaricato della registrazione, trascrizione e voltura dell'atto pubblico di trasferimento della proprietà, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, compreso il compenso del professionista che esegue tale incombenza, non potrà comunque essere superiore al termine massimo di 60 (sessanta) giorni dalla data della gara; in mancanza di tale indicazione si intenderà pari a 60 (sessanta) giorni dalla data della gara;

e) l'espressa dichiarazione, di aver preso visione dell'autorizzazione dell'Autorità di Vigilanza del Mise, dell'elaborato peritale e dell'avviso di vendita e quindi di conoscere ed accettarne i contenuti; di essere edotto, ai sensi del D.M. 22.01.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005, delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza (compresa certificazione antincendio), che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando in tal modo di voler assumere direttamente tali incombenze.

All'offerta dovranno essere allegati (all'interno della busta chiusa):

a) una fotocopia (fronte/retro) del documento di identità dell'offerente (che l'offerente dovrà portare con sé, in originale, il giorno dell'asta); se l'offerente è cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea o ai Paesi SEE fotocopia del documento di identità in corso di validità, unitamente a copia del permesso di soggiorno in corso di validità, oppure fotocopia del passaporto in corso di validità nella sua interezza;

b) fotocopia (fronte/retro) della tessera sanitaria dell'offerente;

c) un assegno circolare non trasferibile, all'ordine del Commissario Liquidatore, "Dott. Arturo Taliani - San Pio X Società Cooperativa in liquidazione coatta amministrativa" per un importo non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo-prezzo nel termine fissato;

d) fotocopia di detto assegno circolare non trasferibile;

e) se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà allegare un certificato



camerale in corso di validità oppure una visura camerale aggiornata a non oltre 20 giorni dal deposito dell'offerta unitamente ad una fotocopia del documento di identità del legale rappresentante in corso di validità;

f) se l'offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, bisognerà allegare l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

g) in caso di offerta di acquisto per persona da nominare, bisognerà allegare la fotocopia f/r della tessera rilasciata dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Commissario Liquidatore entro tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA.

Ad integrazione di quanto specificato nella parte generale di descrizione dei lotti, oltre alle iscrizioni e trascrizioni di cui alla perizia, si precisa che questi immobili risultano gravati da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Fermo, di euro 2.000.000,00, in data 16 gennaio 2004 al n. 439 di r.g. ed al n. 59 di r.p., annotata a Fermo, di frazionamento in quote in data 17 settembre 2009 al n. 7958 di r.g. e 1455 di r.p.e rinnovata presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 19 dicembre 2023 al n. 11569 di R.G. ed al n. 1329 di r.p.;

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore all'offerta minima o se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto e se non rispetta quanto espressamente indicato nei punti, b) d) e g) del paragrafo modalità di presentazione delle offerte

Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti il giorno 3 dicembre 2024 alle ore 10.00 e seguenti, presso lo Studio del Notaio Silvia Palamenti, sito in Ascoli Piceno, via Piceno Aprutina, n. 47, la persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi nel giorno fissato per assistere all'apertura delle buste, alle deliberazioni sulle offerte e a partecipare all'eventuale gara di cui ai seguenti punti.

L'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita ovvero alla gara tra più offerenti, anche in assenza di uno o più offerenti.

In caso di unica offerta, se la stessa è pari o superiore

all'offerta minima la stessa è senz'altro accolta.

In caso di unica offerta se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore a un quarto, il Commissario Liquidatore può far luogo alla vendita a norma dell'art. 572 cpc, la cui applicazione è prevista nell'autorizzazione rilasciata dall'Autorità di Vigilanza del Mise del 29 marzo 2023, pubblicata unitamente al presente avviso.

Se vi sono più offerte valide, ex art. 573 c.p.c, gli offerenti saranno invitati in ogni caso ad una gara sull'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta - sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara - si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa), con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in mancanza di adesioni alla gara. La gara tra gli offerenti, da celebrarsi nel giorno sopra indicato, dovrà svolgersi mediante rilanci verbali.

Nel caso di offerte di pari valore, qualora per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara mediante rilanci, l'aggiudicazione verrà fatta a favore di colui che ha depositato l'offerta per primo.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, ex art. 573 c.p.c., il delegato inviterà tutti i partecipanti ad aderire alla gara sull'offerta più alta, assegnando un tempo massimo di un minuto per il rilancio verbale. I rilanci non potranno essere inferiori a quelli riportati nel presente avviso per ciascun lotto, ad ogni rilancio il prezzo offerto costituirà il nuovo prezzo base per i rilanci successivi. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a favore dell'ultimo offerente, allorché sia trascorso un minuto e non vi siano stati rilanci.

Agli offerenti non aggiudicatari verrà immediatamente restituito l'assegno depositato a titolo di cauzione.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo (detratta la cauzione versata) nel termine improrogabile di 60 (sessanta) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva - ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata - mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a "Dott. Arturo Taliani - San Pio X Società Cooperativa in liquidazione coatta amministrativa".

Nel medesimo termine l'aggiudicatario, in caso di opzione per il versamento del saldo mediante bonifico bancario, dovrà consegnare al professionista delegato, ricevuta dell'avvenuta operazione.

L'aggiudicatario dovrà inoltre versare, entro il termine previsto per il saldo prezzo, e con le stesse modalità, la somma necessaria al trasferimento dell'immobile, che sarà

comunicata dal Notaio prendendo in considerazione: l'imposta di registro oppure l'IVA, le imposte ipotecarie e catastali, oneri di trascrizione e voltura.

A norma dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata, inferiore al versamento a saldo, sarà imputata precedentemente alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito l'aggiudicatario, l'aggiudicatario inadempiente sarà considerato decaduto dall'assegnazione con conseguente incameramento della cauzione, salvo i maggiori danni.

Il presente avviso, l'autorizzazione dell'Autorità di Vigilanza del Mise n° n°0061705 del 9 agosto 2024 e la relazione di stima del CTU, geom. Giuseppe Cintio, potranno essere consultati e scaricati dal sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

Il presente avviso sarà altresì pubblicato per estratto almeno una volta sulla testata giornalistica "Il Resto del Carlino" e se ne può ottenere copia presso lo studio della dott. Arturo Taliani.

Ulteriori informazioni (compresi elaborati planimetrici allegati alla perizia) potranno essere fornite dalla dott. Arturo Taliani, Commissario Liquidatore (recapito telefonico 3891550694, e-mail: [arturo.taliani@hotmail.it](mailto:arturo.taliani@hotmail.it)), con studio in Folignano (AP), via Avellino n.12, disponibile, previo appuntamento, per la visione degli immobili.

Ascoli Piceno, 21 marzo 2025

Dott. Arturo Taliani

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

