Avv. Sabina Sagripanti
Via San Filippo n. 57 (63832) MAGLIANO DI TENNA (FM)
Tel./Fax: 0733/813106 – Mail: sabinasagripanti@libero.it
Pec: sabina.sagripanti@ordineavvocatifermopec.it

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 5/2016
Giudice Dott.ssa Palmisano – Delegato Avv. Sabina Sagripanti

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO
Modalità telematica - Gara asincrona

Il sottoscritto Avv. Sabina Sagripanti delegato dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Fermo a norma dell'art.591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **14 gennaio 2025** dalle ore 16.30 presso lo studio sito in Montegiorgio, via Faleriense Est n. 1, procederà alla **vendita telematica con modalità asincrona** tramite la piattaforma www.spazioaste.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c.

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare, con ingresso da in Via Porta Romana n. 25 e precisamente:
Unità destinata a laboratorio, sviluppata sui piani terra, con tre accessi direttamente dalla strada pubblica, della superficie lorda coperta complessiva di circa mq. 200, con altezza media di 3,47 m, compone di due distinte unità, una costituita da un ampio locale, wc, antibagno e sottoscala con due ingressi dalla strada, l'altra costituita da due locali, wc, antibagno/corridoio, un locale caldaia, il cui accesso è consentito da un ingresso separato che da direttamente sulla strada, confinante con: parti comuni, via Porta Romana.
L'unità è distinta in N.C.E.U. di detto comune al foglio 51, particella 474 sub 14, via Porta Romana n. 25, P.T , cat. C/3, cl. 5, consistenza mq. 204, superficie catastale totale mq. 247, R.C. 790,18.
PREZZO BASE LOTTO 1 : € 30.400,00 (Euro trentamilaquattrocento/00)
Offerta minima: pari al 75% del prezzo base (Euro 22.800,00)
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto
Si precisa che il prezzo base iniziale è stato calcolato detraendo dal valore indicato nella perizia di stima in atti la somma di Euro 200,00 per la mancanza della attestazione energetica.

URBANISTICA

Dalla perizia tecnica redatta dal Dott. Agr. Gaetano Sirocchi, alla quale si rinvia per ogni migliore identificazione del bene, emerge quanto segue
Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato la cui edificazione originaria risale a prima del 1941 successivamente oggetto dei seguenti titoli:

- Licenza ad eseguire lavori prot. n. 1004 del 08/02/1957 – Modifica del prospetto principale del capannone;
- Licenza ad eseguire lavori prot. n. 02479 del 17/03/1961 – Sopraelevazione Laboratorio
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. n. 10131 del 28/10/1961 Progetto di ampliamento di un fabbricato ad uso laboratorio a Sant'Elpidio a Mare Via Porta Romana;
- Licenza di costruzione prot. n. 12199 del 20/12/1962 – Ad ampliare e sopraelevare un fabbricato ad uso abitazione, ultima concessione edilizia in cui risulta la pianta ed il prospetto del Laboratorio – Immobile 2 Lotto 2;
- Autorizzazione di Abitabilità del 26/05/1965 – Rilasciata per il Laboratorio al piano terra e l'abitazione al piano primo
- Licenza di costruzione prot. n. 7154 pratica n. 743 del 23/07/1968 - Sopraelevazione per

casa di civile abitazione;

- Licenza di costruzione prot. n. 12059 del 04/12/1972 – Recinzione
- Concessione edilizia in sanatoria n. 51, n. 1754 del registro, prot. n. 8686 del 30/06/1986, con cui è stato tra l'altro effettuato il cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto ad uso abitativo e ampliamento dello stesso, realizzazione del locale veranda al piano sottotetto,modifiche interne e prospettiche
- Permesso di Costruire n. 112/03 prot. 24014 del 31/12/2003 - Realizzazione Affaccio sottotetto e integrazione;
- Permesso di costruire n. 112-a/04 prot. n. 12196 del 09/06/2004 – Variante permesso di costruire n. 112/03 per aumento di Volume piano Sottotetto ad uso Civile Abitazione con integrazione, Ultima concessione edilizia in cui risulta la pianta ed il prospetto dell'Abitazione – Immobile 1

In sede di sopralluogo sono state riscontrate discrepanze e difformità tra le planimetrie catastali, pratiche edilizie e stato dei luoghi, in particolare:

Lotto 2

◦ la suddivisione interna allo stato dei luoghi non corrisponde né al progetto né alla planimetria catastale;
◦ il prospetto allo stato dei luoghi non corrisponde né al progetto né alla planimetria catastale.

Alla luce di quanto suindicato, il futuro acquirente per regolarizzare tali discrepanze dovrà sostenere i costi stimati elencati a seguito:

• Immobile 1- Lotto 1 - Abitazione:
• 1.000 euro - sanzione amministrativa per differenze planimetriche;
• 516 euro - sanzione amministrativa per differenze prospettiche;
• 500 euro - rilievo edificio;
• 300 euro - ricostruzione dello stato legittimato con accesso atti normativi;
• 1.000 euro - presentazione S.C.I.A. ai sensi dell'art. 37 dpr 380/01 presso gli uffici comunali;
• 800 euro - pratica catastale con aggiornamento planimetria;
• 800 euro - presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) al Comune.

Per un totale di euro 4.916, comprensivo di aggiornamento della planimetria catastale e di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) al Comune (operazioni che potranno essere eseguite a seguito della regolarizzazione delle difformità), oltre eventuali ulteriori diritti e/o oneri comunali ad oggi non quantificabili con esattezza.

Immobile 2- Lotto 2 - Laboratorio:
• 1.000 euro - sanzione amministrativa per differenze planimetriche;
• 516 euro - sanzione amministrativa per differenze prospettiche;
• 500 euro - rilievo edificio;
• 300 euro - ricostruzione dello stato legittimato con accesso atti normativi;
• 1.000 euro - presentazione S.C.I.A. ai sensi dell'art. 37 dpr 380/01 presso gli uffici comunali;
• 800 euro - pratica catastale con aggiornamento planimetria;
• 800 euro - presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) al Comune.

Per un totale di euro 4.916, comprensivo di aggiornamento della planimetria catastale e di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A) al Comune (operazioni che potranno essere eseguite a seguito della regolarizzazione delle difformità), oltre eventuali ulteriori diritti e/o oneri comunali ad oggi non quantificabili con esattezza.

STATO DI POSSESSO

Dalla relazione del custode giudiziario emerge che il Lotto n. 2 è occupato in parte dall'esecutato ed in parte da terzi senza titolo.

Avv. Sabina Sagripanti
Via San Filippo n. 57 (63832) MAGLIANO DI TENNA (FM)
Tel./Fax: 0733/813106 – Mail: sabinasagripanti@libero.it
Pec: sabina.sagripanti@ordineavvocatifermopec.it

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

Le offerte dovranno essere depositate esclusivamente in via telematica. Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale www.spazioaste.it (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo *web* "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato.
L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (**ossia entro le ore 12 del giorno 7 gennaio 2025**) inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).
Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:
- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta, una per ogni lotto, potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o

della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.
L'offerta dovrà contenere:
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale **"Proc. Esecutiva n. 5/2016 R.G.E., lotto n. 2 versamento cauzione",**
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

All'offerta dovranno essere allegati:
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto tenuto dal gestore della vendita delegata (**IBAN IT 75A0326822300052136399670**, intestato ad Astalegale.net Spa.) della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato dal gestore della vendita telematica, il cui IBAN è IT 75A0326822300052136399670**, intestato ad Astalegale.net Spa.
Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora

il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, **l'offerta sarà inammissibile.**
In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c., *"L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al prezzo del decimo del prezzo da lui proposto".*
L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito *pst.giustizia.it.*
In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato (o il Gestore del conto), senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

Modalità della vendita telematica asincrona
a) **Il Gestore per la vendita telematica** è la società astalegale.net, tramite il portale www.spazioaste.it;
b) **Il portale sul quale avrà luogo la** vendita telematica è **quello dichiarato dal Gestore (www.spazioaste.it) e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari;**

- χ) **Il referente della procedura,** incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato.

Esame delle offerte
L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del **portale del Gestore designato** accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

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

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

Gara e 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.
Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.
Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.
Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 *bis*, co. 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di **conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-*bis* co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.**
Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.
Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1000.
La gara avrà la durata di due giorni, dal 14 gennaio 2025 al 16 gennaio 2025, con termine alle ore 12.00.
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.
Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante *email* e *sms*.
Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.
Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

- Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato (o il Gestore del Conto) provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione - o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale (periodo dal 1° agosto al 31 agosto) e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

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

Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato: **1.** si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; **2.** segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti *ex* art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); **3**. con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE *ex* art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a

tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.
A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

I. Condizioni della vendita:

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:
a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
b)la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura dalla società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.
d) **L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.** 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 unitamente al fondo spese depositato con il saldo prezzo, 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.
f) L`aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, puo`presentare istanza di emissione dell`ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo
g) 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 fondia-**

Avv. Sabina Sagripanti
Via San Filippo n. 57 (63832) MAGLIANO DI TENNA (FM)
Tel./Fax: 0733/813106 – Mail: sabinasagripanti@libero.it
Pec: sabina.sagripanti@ordineavvocatifermopec.it

rio 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 soddisfatto l'Istituto sarà versata entro 120 giorni dalla vendita**, dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare non trasferibile con le modalità sopra indicate.
h) 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, al quale potranno essere richieste 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 del Tribunale di Fermo e sul sito internet www.astalegale.net unitamente all'ordinanza di delega del G.E. ed alla perizia del C.T.U.
Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode 'Istituto Vendite Giudiziarie Marche Srl, tel 0731/ 60914 - 605180 – 605542 Fax: 0731/60914, Email: info@ivgmarche.it, Direzione Generale: Via Cassolo, 35 60030 MONSANO (AN) - sito web: "www.marche.astagiudiziaria.com

Il Professionista Delegato
AVV. SABINA SAGRIPANTI

Firmato digitalmente da
SABINA SAGRIPANTI
C = IT