

TRIBUNALE DI FERMO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MODALITÀ TELEMATICA – GARA SINCRONA MISTA
R.G.E. n. 181/2011

Il sottoscritto Avv. CLAUDIA CATINI, delegato 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 **30 gennaio 2025 dalle ore 11.00** presso lo studio sito in Civitanova Marche, via Einaudi n. 298, procederà alla vendita senza incanto del seguente immobile

LOTTO UNICO

1) Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato ubicato in Strada Faleriense a Valle n.24, Comune di Falerone, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- Abitazione singola composta da piano terra e piano primo in aderenza ad altro fabbricato censita al catasto fabbricati del Comune di Falerone al foglio 21 particella 131.

Lo stato di conservazione è scarso. Il prezzo di stima non è comprensivo dei costi per la regolarizzazione dei beni sotto il profilo urbanistico (SCIA in sanatoria - certificato di agibilità – aggiornamento catastale) i quali ammontano complessivamente a circa 3.188,65 € (comprese spese tecniche oltre oneri di legge) oltre ai costi per la regolarizzazione e completamento dell'impiantistica elettrica ed idraulica stimabile intorno a 3.000,00 €.

2) Diritti di piena proprietà su garage ubicato in Strada Faleriense a Valle snc, Comune di Falerone, con sotteso terreno avente estensione pari a mq 363,00, al piano terra indipendente sovrastante al terreno che arriva su Via Cerretino, censito al catasto fabbricati del Comune di Falerone al foglio 21 particella 127. Il garage risulta accessibile tramite una strada poderale che sale dall'arteria principale Strada Faleriense a Valle ed una corte comune all'agglomerato edilizio di tipo rurale adiacente. Il manufatto è stato realizzato intorno agli anni '80 con blocchetti portanti e copertura in legno e lamiera grecata. L'immobile insiste su un terreno di 363,00 mq. Lo stato di conservazione è scarso. La porcilaia a nord del garage che insiste sul terreno deve essere demolita in quanto non sanabile con un costo preventivato di demolizione pari a € 200,00.

3) Diritti di piena proprietà su appezzamenti di terreni agricoli, siti in Strada Faleriense a Valle snc nel Comune di Falerone, censiti al catasto terreni al foglio n.21 con le particelle 138 e 139, superficie complessiva mq 182,00.

Si sviluppano a monte di Strada Faleriense a Valle fino alla corte comune dell'aggregato edilizio rurale sovrastante. La loro geomorfologia è di tipo scosceso, sono esposti a sud e sono distinti come aree agricole nel PRG vigente.

Prezzo base: € 14.100,00 (quattordicimilacento/00)

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base (Euro 10.575,00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

URBANISTICA

Dalla perizia tecnica redatta dall'Ing. Anna Cocci, dalla quale tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte (perizia che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di eventuali formalità pregiudizievoli, oneri e pesi gravanti sui lotti, consultabile sul sito internet www.astalegale.net. o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia), risulta che:

L'intero immobile di cui fa parte **la porzione di fabbricato descritta al punto 1)** è stato ristrutturato in forza della Concessione Edilizia n.34/86 – Pratica Edilizia n.1131 – Prot. 1482, del 09/10/1986, ed autorizzazione dei lavori di ristrutturazione del 22/09/1986, Pratica n.11989, Prot. n.4392/7041. Le opere consistevano nella ristrutturazione dell'intero fabbricato e divisione del

bene in due unità abitative. La porzione di fabbricato oggetto di stima, veniva ristrutturata con piccole variazioni interne e prospettiche e parziale cambio di destinazione d'uso del piano terra, in forza della Denuncia di Inizio Attività del 2 gennaio 2004, assunta al Prot. al n.7. Le opere indicate negli elaborati grafici non sono state realizzate completamente: al piano primo i tramezzi non sono corrispondenti allo stato dei luoghi, così come la loro destinazione ed alcuni ambienti devono essere rifiniti.

Non risulta rilasciato certificato di agibilità.

Dal punto di vista urbanistico occorrerebbe presentare una pratica in sanatoria ai sensi dell'art. 37 in quanto al piano terra dovrebbero essere concluse alcune lavorazioni quali la posa in opera del pavimento, l'intonacatura delle pareti interne e l'adeguamento dell'impianto elettrico e idraulico a quelle che sono le nuove destinazioni d'uso indicate nel progetto del 2004, dove al piano terra nella parte nord del fabbricato, i due locali ad uso cantina e ripostiglio, hanno avuto autorizzato il cambio di destinazione d'uso in soggiorno; al piano primo invece, lo stato dei luoghi risulta difforme da quello indicato nell'elaborato grafico, in quanto sempre nella parte a nord dell'abitazione, gli ambienti magazzino/bagno risultano diversamente divisi ed utilizzati. Nello specifico il bagno è stato realizzato in corrispondenza del locale indicato come magazzino e al posto del bagno è invece realizzato un ripostiglio, ma di dimensioni inferiori a quelle indicate nel progetto, a vantaggio del locale adiacente più a nord. Attualmente dal bagno posto a nord del piano primo, si scende tramite una porta ed una scala esterna alla corte comune, così come era indicato nell'elaborato grafico dello stato antecedente alla DIA del 2004.

I volumi e le superfici risultano conformi a quanto assentito.

Dal punto di vista urbanistico, tali difformità possono essere sanate (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4. Punto 41 della Sezione II – EDILIZIA – della Tabella A del d.lgs. 222/2016) tramite la redazione di una SCIA IN SANATORIA, con un esborso pari a 516€ x 2= 1.032,00€ per il pagamento della sanzione in quanto intervento realizzato senza autorizzazione/in difformità a quanto assentito, oltre al costo dei diritti di segreteria pari a 51,65 € e alle spese tecniche pari a 1.000 € oltre oneri di Legge.

Per la regolarizzazione del bene occorre inoltre richiedere certificato di agibilità, previo completamento e regolarizzazione a norma di Legge degli impianti elettrico ed idraulico, per i quali i tecnici abilitati devono rilasciare certificato di conformità per un importo di lavorazioni complessivo pari a 3.000 €. A tale cifra devono essere aggiunti i costi delle prestazioni tecniche stimabili intorno 1.000,00 € oltre oneri di legge per la redazione dell'accatastamento, la dichiarazione di fine lavori e la richiesta di agibilità, oltre ai costi per diritti di segreteria stimabili intorno a 105,00 € (diritti per agibilità 51,65€ + deposito accatastamento 53,00 €).

In sintesi per sanare e ottenere l'agibilità dell'immobile, complessivamente i costi sono pari a 3.188,65 € (comprese spese tecniche), oltre ai costi per le opere da terminare pari a 3.000,00 €.

Il garage descritto al punto 2) è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia in sanatoria n.273 – Pratica Edilizia n.53 del 21/03/1986 rilasciata l'11/12/1997 Il garage risulta essere conforme a quanto assentito dal Comune di Falerone. Nella stessa particella dove insiste il garage, nella parte più a nord dello stesso, è stata realizzata in maniera rudimentale, una porcilaia di piccole dimensioni in mattoni, che risulta in pessimo stato di conservazione. Dal punto di vista urbanistico non è stata rilasciata alcuna autorizzazione amministrativa e non può essere sanato, pertanto il manufatto deve essere demolito con un costo presunto pari a 200,00 € compreso il trasporto in discarica del materiale di risulta.

Il terreno descritto al punto 3), da quanto consta dai certificati di destinazione urbanistica allegati alla perizia di stima e rilasciati dal Comune di Falerone, risulta destinato a zona "E" - Area agricola art. 28 del PRG Giunta provinciale n.81 del 15/12/2019 – approvazione definitiva con

delib. C.C. n.04 del 19.03.2.10 – variante parziale al PRG, definitivamente approvata con delib. C.C. n.45 del 30.11.2.15.

Dalla relazione di stima e dalla relazione del custode gli immobili risultano non occupati.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 Civitanova Marche, via Einaudi n. 298, 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 gli studi sopra indicati (tel 0733-813106: lo studio è aperto tutti i giorni dalle ore 16.00 alle ore 20.00 ed il giorno precedente l’asta solo la mattina dalle ore 9.00 alle 12.00); su ciascuna busta la parte ricevente dovrà specificare l’orario dell’avvenuto deposito;

(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 ¼;**

- 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 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. 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**, Unicredit filiale di Perugia intestato ad Astalegale.net Spa.

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

In caso di pluralità di offerte si darà luogo alla gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare secondo le modalità indicate.

GARA TELEMATICA **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 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 per dare 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**, 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, 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 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.

g) Ai sensi del D. lgs n. 385/93 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.

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.

1) **Laddove ne abbia interesse, l’aggiudicatario potrà avanzare istanza di emissione dell’ordine di liberazione entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo.**

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 e sul sito del Tribunale di Fermo unitamente all’ordinanza di delega E 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. CLAUDIA CATINI