

**TRIBUNALE DI FERMO**  
PROCEDURA ESECUTIVA N.50/2021 R.G. Es. Imm.

**AVVISO DI VENDITA**  
**2° ESPERIMENTO**  
IMMOBILI SENZA INCANTO  
MODALITÀ TELEMATICA – GARA ASINCRONA

Il sottoscritto dott. ANDREA DI CESARE, delegato dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Fermo a norma dell'art.591 bis c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **21 ottobre 2024** dalle ore 15:00 presso lo studio del dott. Andrea Di Cesare, sito in San Benedetto del Tronto, Via Val Tiberina n. 79, procederà alla **vendita telematica con modalità asincrona** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e 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..

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNO**

**Diritti di piena proprietà** su unità immobiliare sita in Monte Urano (FM) - via Monte Vettore n.2 e precisamente:

- Appartamento al piano primo del fabbricato denominato “Condominio Monte Vettore”, con superficie commerciale di circa 118,50 mq composto da un locale soggiorno/pranzo, un locale cucina, due camere da letto, un bagno, un corridoio di disimpegno, un piccolo ripostiglio e 3 balconi.

L'immobile si trova in una zona residenziale di espansione ad est del centro storico, in posizione panoramica.

In una zona residenziale, con servizi urbani primari nelle immediate vicinanze.

L'unità è distinta in N.C.E.U. del Comune di Monte Urano al foglio 1 particella 354 sub 16, categoria A/2, consistenza 5,5 vani, rendita 267,01 euro.

**PREZZO BASE LOTTO 1: € 91.725,00 (Euro novantunomilasettecentoventicinque/00)**

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo base (Euro 68.794,00)**

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

Si precisa che il prezzo base è pari al valore indicato nella perizia di stima in atti, detratta la somma di Euro 200,00 per la mancanza della attestazione energetica.

**URBANISTICA E FORMALITÀ**

Dalle verifiche dello stato dei luoghi eseguite dal CTU è stato possibile constatare delle lievi difformità nelle dimensioni interne e nel posizionamento del divisorio tra la cucina ed il soggiorno.

Tali difformità posso essere sanate ai sensi dell'art.37 del Dpr 380/2001 e s.m.i con il pagamento di una sanzione amministrativa di € 516,00 a cui vanno aggiunti oneri per prestazioni professionali per circa € 1.500.00.

È presente inoltre una scala interna in acciaio e legno, di collegamento con l'appartamento sovrastante sub.18 (non oggetto della presente esecuzione) realizzata in DIFFORMITÀ con l'ultimo titolo autorizzativo. La scala dovrà essere rimossa a cura e spese dell'assegnatario e il foro nel solaio dovrà essere chiuso a cura e spese dell'assegnatario e del proprietario del sub.18 in parti uguali come previsto dal codice civile all'art.1125 “*Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti,*

*restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.”*

Ai fini della “Verifica condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”, la riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n 47/85 e smi per le difformità rilevate sugli immobili, non sono applicabili, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Devis Gallucci che si richiama espressamente, e potrà essere consultata sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Alle formalità pregiudizievoli riportate nella Relazione notarile e precisamente le ipoteche volontarie n. 2406 del 29/12/2010 e n. 1168 del 17/10/2012, nonché il pignoramento immobiliare n. 3634 del 01/06/2021, si aggiunge l'ipoteca volontaria n. 2122 del 27/09/2004 sempre a favore della Banca delle Marche spa, iscritta contro la società Immobiliare Vittoria srl. Con annotazione n. 875 del 09/05/2007 per frazionamento in quota è stata attribuita all'immobile subalterno 16 un valore di ipoteca pari ad euro 234.000,00 (sorte capitale euro 117.000,00). Tale quota dell'ipoteca, risulta essere stata accollata dal sig. Visaggio Pietro, in sede di acquisto per atto del Notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo del 24/04/2007 rep. 27084/7626 e trascritto in data 10/05/2007 n. 2984 reg.part..

Le convenzioni di lottizzazione dell'area su cui è stato edificato l'immobile sono la convenzione di lottizzazione trascritta li 28/01/1985 n. 366 giusto atto del Notaio Lorenzo Ciuccarelli di Fermo del 10/12/1984 rep. 32962 a favore del comune di Monte Urano, successivamente annotata rispettivamente in data 02/10/1985 n. 665 per modifica e proroga di convenzione, in data 21/09/2001 n.777 per proroga. Poi con trascrizione n. 2862 del 09/05/1995 per modifica e proroga ed in data 13/09/2001 n. 6433 per proroga di convenzione.

## STATO DI POSSESSO

Dalla relazione del custode giudiziario emerge che l'immobile è occupato dai genitori dell'esecutato senza titoli opponibili alla procedura.

## MODALITÀ 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](http://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 12,00 del giorno 14 ottobre 2024) inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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, ovvero sia 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 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. 50/2021 R.G.E., lotto uno, 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 della procedura (IBAN **IT1900103069470000000308216**) 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 minorenni, 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 intestato alla procedura (IBAN IT190010306947000000308216)**.

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, 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](http://www.spazioaste.it);
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è **quello dichiarato dal Gestore ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari**;
- c) **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 1.000,00.

**La gara avrà la durata di due giorni, dal 21 ottobre 2024 al 23 ottobre 2024, con termine alle ore 12,00.**

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.

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 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 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, da computarsi escludendo il periodo dal 1° agosto al 31 agosto (c.d. sospensione feriale) 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.

### **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 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.
- f) L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, può presentare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo.
- g) 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, purché 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 secondo le modalità ordinarie indicate nel presente avviso.

h) Per tutto quanto qui non previsto 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](http://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, Tel. 0731/60914 - 605180 – 605542, Email: [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it)

### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 02 800 300 21 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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

Fermo li 16.07.2024

IL DELEGATO

*dott. Andrea Di Cesare*