

Avv. Giuliana Pazzi

Viale Trieste n.33

63900 FERMO

Tel. 0734228906 cell. 3473484143

**TRIBUNALE DI FERMO
ESEC. IMM. 243/2012 R.G.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Avv. Giuliana Pazzi con studio in Fermo, Viale Trieste n.33 ed iscritto all'Albo degli Avvocati del Tribunale di Fermo

VISTA

l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 08.11.2022 nell'esecuzione immobiliare n. 243/2012 R.G.E.I. Tribunale di Fermo

COMUNICA

che il giorno **30 Ottobre 2024 alle ore 11,00** presso il proprio studio in Fermo (FM) in Viale Trieste n.33 (Piazza Sagrini) (Tel. 0734-228906 cell. 3473484143) si svolgerà la vendita senza incanto con modalità sincrona mista dell immobile sotto descritto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

**Diritti di piena ed esclusiva proprietà su: Porzione del fabbricato in Sant'Elpidio a Mare, in loc. Casette d'Ete - via Rosolino Pilo 2 , costituita da:
Appartamento al piano secondo con soffitta al piano quinto, il tutto descritto al Catasto Fabbricati: - Fog.25 part.859/6 P2 cat.A/2 cl.3 v.4 re € 157,00
L'appartamento al piano secondo di superficie utile di circa 59,32mq. (più balcone) è formato da due camere di dimensioni utili rispettivamente di (3,71*4,17)=15,47mq. e (4,05*4,05)=16,40mq., un bagno di dimensioni (2,47*1,80)=4,45mq., cucina/pranzo di (3,98*2,55)=10,15mq. e retrocucina di (2,56*2,56)=6,55mq., disimpegno di circa 6,30mq. oltre a un balcone sul fronte nord di circa (8,10*0.80)=6,48mq.**

**Confini: (area lotto su cui insiste il maggior fabbricato): Via Rosolino Pilo, partt. 452, 322, 327, s.a.
Parti comuni: scala - ascensore - corte**

Il lotto è occupato in forza di titolo non opponibile.

Prezzo base: Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) oltre imposte di legge;

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base nella misura non inferiore a € 30.000,00 (Trentamila virgola zero zero) ;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

PRECISAZIONI

L'Esperto stimatore Ing. Serafino Fermani nella propria perizia del 25.09.2022 ha precisato quanto segue.

- 1) Alla data del 04.12.1992 l'immobile, in forza del seguente titolo:

atto di compravendita notaio Giuseppe Carrioli in data 27.01.1961 rep.62968/3656 reg.to a Fermo li 13.02.1961 al n°570 e trascritto li 01.03.1961 al n°569 Reg. Part. (dante causa è Pavoni Amedeo; acquirente è Gori Olivia) In tale atto l'immobile trasferito veniva così descritto:

Area in Sant'Elpidio a Mare - fraz. Casette d'Ete - descritta al NCT:

Fog.25 part.87/v di Ha 0:02:90 "seminativo arborato"

mutazioni catastali: a) successivamente l'UTE attribuiva alla particella 87/v il seguente identificativo catastale: part.338 di Ha 0:02:90 "seminativo arborato"

b) sulla detta area la sig.ra Gori Oliva costruiva un fabbricato

c) a seguito di verifica periodica UTE del 1965 con nota di variazione n°350 del 25.02.1967 la particella 338 veniva variata nella qualifica per ricaricarsi come segue:

part.338 di Ha 0:02:90 "fabbricato da accertare all'urbano"

Detto fabbricato costituisce a mezzo del corpo vano scala e del vano ascensore un unico corpo con il fabbricato edificato sul lotto limitrofo "part.336 (ex 87/t) di Ha 0:02:20 del medesimo foglio 25" che è di proprietà di Bartolacci Giovanni (giusto atto di compravendita notaio Giuseppe Carrioli in data 23.02.1964 rep.96858/4718 reg.to a Fermo li 11.03.1964 al n°2451 e trascritto li 20.03.1964 al n°1141 Reg. Part.)

d) in data 25.03.1980 venivano accatastati entrambi i detti fabbricati ai quali, pur appartenendo a ditte diverse, l'NCEU attribuiva il medesimo identificativo catastale; più precisamente i due fabbricati venivano così descritti al NCEU:

da) quanto al fabbricato, esposto a sud, insistente sulla particella 338 (propr. Gori Oliva): N°9 Unità Immobiliari descritte alla partita 1849 del NCEU:

- Fog.25 partt.859/1-859/2-859/3-859/6-859/7-859/10-859/11-859/14-859/15 (rispettivamente denunziate all'UTE con schede nn°2743-2744-2745-2746-2747-2748-2749-2750-2751 del 25.03.1980); delle quali costituisce oggetto della presente relazione la sola u.i. "part.859/6 già den. UTE scheda n°2746/80)

dB) quanto al fabbricato, esposto a nord, insistente sulla particella 336 (propr. Bartolacci Giovanni): N°9 Unità Immobiliari descritte alla partita 1846 del NCEU:

- Fog.25 partt.859/4-859/5-859/8-859/9-859/12-859/13-859/16-859/17-859/18 (rispettivamente denunziate all'UTE con schede nn°2736-2735-2738-2737-2740-2739-2742-2741-2734 del 25.03.1980)

Il fabbricato di Bartolacci Giovanni non costituisce oggetto della presente relazione, tuttavia sarà seguito per una parte della storia per motivi di cui si dirà in appresso

e) Sin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 risultano istituiti d'Ufficio i seguenti beni comuni non censibili:

- Fog.25 part.336

- Fog.25 part.338

ciò senza che sia stato redatto alcun elaborato planimetrico!

apparteneva alla sig.ra

GORI OLIVA (o OLIVIA) nata a Sant'Elpidio a Mare li 08 novembre 1924, in ragione di 1/1 di piena proprietà immobile: Porzione del fabbricato in Sant'Elpidio a Mare - fraz. Casette D'Ete, edificato su area distinta al NCT Fog.25 part.338 di Ha 0:02:90, costituita da:

Appartamento descritto al Catasto Fabbricati:

- Fog.25 part.859/6 P2 cat.A/2 cl.3 v.4 (già denunciato all'UTE con scheda n°2746 del 25.03.1980)

nota: il fabbricato in questione confina, a mezzo vano scala e vano ascensore, con altro fabbricato (pure individuato al NCEU dalla particella 859 ma con diversi subalterni), di proprietà Bartolacci Giovanni e che insiste sulla particella 336 di Ha 0:02:20 di proprietà del medesimo.

mutazioni catastali: a) si precisa che le aree descritte al NCT Fog.25 particelle 338 di Ha 0:02:90 e 336 di Ha 0:02:20 risultano altresì descritte al NCEU (sin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987) come bene comuni non censibili costituiti d'Ufficio (non risulta infatti alcun elaborato planimetrico)

b) in data 29.10.2000 decedeva Bartolacci Giovanni la cui successione veniva presentata a Fermo con den.82 vol.252 e trascritta li 22.08.2001 al n°4200 Reg. Part.

c) con variazione d'Ufficio n°648 del 20.07.2004 (variazione identificativo allineamento mappe), posta in atti li 22.07.2004, al Catasto Fabbricati veniva soppresso il bene comune non censibile "part.336"

d) con variazione d'Ufficio n°649 del 20.07.2004 (variazione identificativo allineamento mappe), posta in atti li 22.07.2004, al Catasto Fabbricati veniva soppresso il bene comune non censibile "part.338"

e) con variazione d'Ufficio n°3874 del 22.07.2004 (variazione identificativo allineamento mappe) al Catasto Terreni venivano fuse le particelle 336 di Ha 0:02:20 e 338 di Ha 0:02:90 originando la seguente:
part.338 di Ha 0:05:10 "fabbricato da accertare all'urbano".

Si rileva che con tali variazioni non si è tenuto conto che le stesse appartenevano a ditte diverse ("eredi Bartolacci Giovanni" per la part.336 e "Gori Oliva" per la particella 338) e che ogni particella rappresentava sia l'area di sedime che quella di pertinenza del rispettivo fabbricato

f) con variazione d'Ufficio n°3875 del 22.07.2004 (variazione identificativo allineamento mappe) al Catasto Terreni veniva soppressa la particella 338 di Ha 0:05:10 "fabbricato da accertare all'urbano" e sostituita dalla seguente: part.859 di Ha 0:05:10 "ente urbano"

nota: l'anomalia di aver unito aree appartenenti a ditte diverse potrebbe essere risolta da un elaborato planimetrico (attualmente inesistente) che con l'istituzione di due beni comuni non censibili dividano la particella 859 tenendo conto della originaria consistenza delle aree identificate dalle originarie particelle 336-338.

Avendo fatto chiarezza sulla problematica dell'area pertinenziale del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, nella presente storia non formeranno più oggetto della stessa le vicende relative alla proprietà degli "eredi del fu Bartolacci Giovanni".

Si precisa che in base alla documentazione in atti l'immobile oggetto di vendita non risulta provvisto di attestato di prestazione energetica.

URBANISTICA

Il fabbricato di cui sono porzioni le unità immobiliari costituenti il lotto è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- LICENZA edilizia N. 01075 del 04.02.1961, rilasciata a Gori Oliva in Bartolacci, relativa ai lavori "a costruire fabbricato a deposito materiali, " secondo il progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso deposito materiali da erigersi in frazione Casette D'Ete Comune di Sant'Elpidio a Mare al Foglio Catastale 25, Part. 87/V.
- LICENZA edilizia N. 02289 del 11.03.1961, rilasciata a Gori Oliva in Bartolacci, relativa ai lavori "a sopraelevare casa di civile abitazione" secondo il progetto di sopraelevazione del fabbricato esistente ad uso abitazione per la sig.ra Gori Oliva in Bartolacci da erigersi in frazione Casette D'Ete Comune di Sant'Elpidio a Mare – al Foglio catastale 25 particella 87/V, approvato dalla Commissione Edilizia in data 10.03.1961
- LICENZA edilizia N. 04048 del 29.04.1961, rilasciata a Gori Oliva in Bartolacci, relativa a lavori "a sopraelevare casa civile abitazione" secondo il progetto di sopraelevazione del fabbricato esistente ad uso abitazione per la Sig.ra Gori Oliva

in Bartolacci da erigersi in frazione Casette D'Ete Comune di Sant'Elpidio a Marte al Foglio catastale 25 particella 87/V, approvato dalla Commissione Edilizia in data 28.04.1961.

- Autorizzazione di abitabilità del 30.07.1966 rilasciata a Gori Oliva in Bartolacci relativa a costruzione casa civile (a più appartamenti e deposito materiali (magazzino) sita in Sant'Elpidio a Mare Via Rosolino Pilo, composta da N.30 vani utili e N. 32 Vani accessori; eseguita in conformità del progetto approvato in data 11.03.1961 prot.02299.
- Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi presentata ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47, al Comune di Sant'Elpidio a Mare da Gori Oliva con MOD 47/85 – C per opere ad uso residenziale, N. protocollo 05688 del 28.04.1986, N. Progressivo 0626754309/2

Nella documentazione della richiedente Gori Oliva. relativa suddetta pratica di condono edilizio si riporta che gli abusi sono stati ultimati nel 1966 e alla data del 01.10.1983 le opere abusive erano abitabili.

In particolare si desume che relativamente al piano secondo del fabbricato la pratica di condono comprende quanto segue:

-- Mod. 47/85 - C/2 per aumento di unità immobiliari appartamento da n.1 a n.2 al piano secondo

in pratica le opere abusive consistono nella divisione degli appartamenti presenti al piano secondo e riguarda quindi anche la porzione de quo oggetto della presente procedura.

Si precisa che alla domanda di condono è allegata la ricevuta di versamento oblazione di Lire 102.000 del 26.04.1986, e che la pratica ad oggi non è stata istruita ed integrata.

Si precisa inoltre è stata richiesta sanatoria anche per altre parti dello stabile e precisamente:

-- Mod. 47/85 - C/1, per aumento di unità immobiliari appartamento da n.1 a n.2 al piano primo;

-- Mod. 47/85 - C/3, per aumento di unità immobiliari appartamento da n.1 a n.2 al piano terzo;

-- Mod. 47/85 - C/4, per aumento di unità immobiliari appartamento da n.1 a n.2 al piano quarto;

-- Mod. 47/85 - C/5, per variazioni prospettiche piano sottotetto - Veranda;

-- Mod. 47/85 – A, per aumento volumetria piano terra Via Rosolino Pilo

Dal confronto tra la situazione autorizzata e la situazione reale è emerso quanto segue:

- La LICENZA edilizia N. 04048 del 29.04.1961, rilasciata a Gori Oliva in Bartolacci, relativa a lavori “a sopraelevare casa civile abitazione” secondo il progetto di sopraelevazione del fabbricato esistente ad uso abitazione per la Sig.ra Gori Oliva in Bartolacci da erigersi in frazione Casette D'Ete Comune di Sant'Elpidio a Marte al Foglio catastale 25 particella 87/V, approvato dalla Commissione Edilizia in data 28.04.1961 autorizza al piano secondo la presenza di un unico appartamento che in realtà è stato diviso ottenendo due distinti appartamenti, di cui quello prospiciente alla Via Rosolino Pilo oggi costituisce l'immobile de quo oggetto della presente procedura.

L'appartamento de quo (Fog.25 part.859/6 P2 cat.A/2 cl.3 v.4) pertanto risulta difforme da quanto autorizzato con la suddetta licenza edilizia.

La difformità può essere sanata con l'integrazione e la definizione della anzidetta istanza di condono edilizio presentata ai sensi della legge 47/85.

➤ **DETERMINAZIONE DEI COSTI per Sanatorie ed opere:**

Il costo necessario per la sanatoria non è di agevole determinazione in quanto la pratica di condono non è stata istruita da parte degli uffici comunali e la documentazione necessaria per la definizione non è stata integrata.

Premesso quanto anzidetto si ritiene che il costo per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile (Fog.25 part.859/6 P2 cat.A/2 cl.3 v.4) comprensivo di oneri e spese tecniche per pratica edilizia e catastale possa essere cautelativamente stimato in € 2.500,00.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Stimatore Ing. Serafino Fermani del 25.09.2022 che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per ciò che concerne eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte, personalmente o tramite procuratore legale, munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare. L'offerta di acquisto potrà essere presentata:

- con modalità tradizionali (offerta cartacea);
- oppure, in alternativa
- con modalità telematiche (offerta telematica).

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza del presente avviso, della perizia di stima e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

1. PARTECIPAZIONE CON MODALITA' TRADIZIONALI

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita presso lo studio del Professionista delegato Avv. Giuliana Pazzi in Fermo (FM) in Viale Trieste n. 33 (Piazza Sagrini) (tel. 0734-228906 cell. 3473484143) tutti i giorni dalle ore 10:00 alle ore 13:00 (esclusi sabato – domenica – festivi) ed il giorno precedente la vendita dalle ore 9:00 alle ore 12:00.

All'esterno della busta contenente l'offerta di acquisto dovrà essere indicato: il nome e cognome di chi deposita materialmente l'offerta – che può essere anche persona diversa dall'offerente- il numero della procedura, il nome del Giudice dell'Esecuzione e del professionista delegato, la data della vendita e a cura del soggetto ricevente l'ora dell'avvenuto deposito.

L'offerta, che dovrà essere presentata in bollo da Euro 16,00, dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza e recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale e/o Partita I.V.A., e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi, con indicazione in caso di acquisto in comunione legale dei beni delle generalità del coniuge e del codice fiscale di quest'ultimo, con accluse copie fotostatiche del documento di riconoscimento e 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.);
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente occorre indicare i dati identificativi (ragione/denominazione sociale, sede legale, numero di iscrizione al Registro Imprese, generalità del rappresentante legale), inclusa Partita Iva /Codice Fiscale, nonché produrre (all'udienza fissata per la vendita) certificato della Camera di Commercio in corso di validità aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore la stessa dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale sulla base dell'autorizzazione del Giudice Tutelare che in copia autentica dovrà essere acclusa all'offerta;
- l'offerente dovrà altresì dichiarare la propria residenza e eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.: in mancanza le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (l'offerta minima è pari al 75% del prezzo base);
- il termine del 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.

In caso di offerta presentata congiuntamente da più persone tutti costoro dovranno sottoscriverla e precisare i diritti che ciascuno intende acquistare.

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

- un ASSEGNO CIRCOLARE non trasferibile di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato alla presente procedura "ESEC.IMM. 243/2012 TRIB.FERMO", 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 aggiornato (non più di 10 giorni) 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 anche l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- in caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

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.

2. PARTECIPAZIONE CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno del portale www.spazioaste.it compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore.

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.

L'utente è responsabile dei propri codici di accesso (username- password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato/Gestore della vendita all'indirizzo di posta elettronica comunicato dal soggetto interessato al momento della registrazione (o successivamente modificati dallo stesso) e nell'area messaggi personale disponibile sul portale.

E' onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo di posta elettronica.

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale www.spazioaste.it seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del Gestore **ASTALEGALE.NET SPA** acceso presso **Banca Sella S.p.A.** **IBAN: IT75A0326822300052136399670 CAUSALE: versamento cauzione ESEC. IMM. 243/2012 TRIBUNALE DI FERMO. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito della somma abbia luogo entro e non oltre il 5° giorno anteriore a quello fissato per l'asta;**
3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
4. Per le persone fisiche, copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità;
5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita I.V.A., numero di iscrizione al Registro Imprese e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica certificato della C.C.I.A.A. aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
6. In caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e del codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato il coniuge non offerente deve partecipare all'udienza fissata per l'esame delle offerte per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
7. Se l'offerta è presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
8. Se l'offerta è presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.
9. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale 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 offerte presentate sono IRREVOCABILI sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità entro i termini e nelle modalità sopra specificati.

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.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Prima dell'orario di inizio delle operazioni Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta con modalità telematica, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it ed un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In tal modo gli offerenti che hanno formulato offerta in via telematica partecipano all'udienza 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.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando dinanzi al Professionista Delegato presso il proprio studio in Fermo (FM) in Viale Trieste n. 33(Piazza Sagrini); le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza degli offerenti dal Professionista Delegato il quale provvederà a riportarle nel portale rendendole visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

L'apertura delle buste cartacee e/o telematiche pervenute avverrà da parte del professionista delegato nel corso dell'udienza fissata per la vendita il giorno **30 Ottobre 2024 ore 11,00** presso lo studio del Professionista delegato Avv. Giuliana Pazzi in Fermo (FM) in Viale Trieste n. 33(Piazza Sagrini).

All'udienza fissata per la vendita il delegato provvederà all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata e a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni agli offerenti telematici avverranno tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).

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 quando non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 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 nonché gli offerenti con modalità tradizionali presenti in udienza che abbiano depositato offerte ritenute valide. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille/00).

Tra una offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti.

La gara telematica (sincrona mista) 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 con modalità telematica mediante il sistema fornito dal Gestore.

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 il sistema fornito dal Gestore 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 a chi abbia inviato (con modalità telematica ed in base a quanto risultante dal sistema fornito dal Gestore) o depositato (con modalità cartacea) l'offerta per primo.

La restituzione delle cauzioni agli offerenti telematici che non siano risultati aggiudicatari avverrà direttamente da parte del Gestore oppure da parte del Delegato in quest'ultimo caso con bonifico bancario, al netto degli oneri bancari, entro le 48 ore successive all'accreditamento da parte del Gestore sul conto corrente della procedura delle cauzioni allo stesso versate dagli offerenti con modalità telematica.

Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

MODALITA' 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, a pena di decadenza entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il minore termine dallo stesso indicato nell'offerta, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in conto cauzione).

Nello stesso termine dovranno essere versati gli oneri, diritti e spese conseguenti al trasferimento.

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.

Si avverte l'aggiudicatario, qualora ne abbia interesse, di fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del delegato di trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.

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 di straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 comma 2 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 alla 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 co. 5 e 40 co. 6 della L. 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 i 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 dar 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 o trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura ed 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) L'aggiudicatario nel termine di 120 giorni dalla vendita, se questa sarà divenuta definitiva, dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione già prestata sul libretto/conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, salvo quanto disposto in ordinanza ed infra precisato per il caso di credito fondiario;
- e) Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, le somme occorrenti per i pagamento delle imposte, delle spese per la registrazione, trascrizione e voltura de decreto di trasferimento, per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione;
- f) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato in rango privilegiato ex art. 2770 c.c. con precedenza ex art. 2777 c.c. anche sui crediti ipotecari;
- g) A norma dell'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 dall'autorità giudiziaria.
- h) Tutte le attività prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti C.P.C. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal G.E. saranno eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio in Fermo in Viale Trieste n. 33 (Piazza Sagrini) (Tel. 0734-228906 3473484143) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.
- i) Per quanto non espressamente qui previsto si applicano le vigenti norme di legge.

In caso di credito fondiario:

A) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al R.D. 16/07/1905 n. 646:

Ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/07/1905 N. 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al Creditore Fondiario, nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che vi sarà costretto con mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza soddisfatto l'Istituto sarà versata entro 30 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato alla Procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto, ogni aggiudicatario potrà con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto di cui all'art. 55 del ripetuto R.D. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.

B) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D.LGS. 385/1993:

Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 del D.lgs. 385/1993 l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° 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, soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto/conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi del comma 5° dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 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.

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet www.astalegale.net (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto) di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Marche Servizi Giudiziari, Macerata, Via Roma n.151 tel. 0733522205 mail: info@msg.srl.-

Fermo li 15.07.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Giuliana Pazzi