

TRIBUNALE DI FERMO

ESEC. IMM. N. 32/2013 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' SINCRONA MISTA

La sottoscritta Avv. Vanessa Fedeli con studio in Fermo alla via Campiglione n. 20 ed iscritta all'Albo degli Avvocati dell'Ordine del Tribunale di Fermo, Professionista Delegata alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 32/2013 r.g. Es. Imm. del Tribunale di Fermo,

VISTI

Gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c., l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 6.12.2022 e successivi provvedimenti nell'esecuzione immobiliare n. 32/2013 R.G.E.I. Tribunale di Fermo

AVVISA

che il **giorno 20.11.2024 alle ore 15,30** presso il proprio studio in Fermo alla Contrada Campiglione n. 20 (Tel. 0734.628637) si svolgerà la VENDITA SENZA INCANTO con modalità SINCRONA MISTA degli immobili sotto indicati e meglio descritti e riportati nella perizia redatta dal CTU Geom. Pierluigi Malvatani in data 29.9.2022 ed alla integrazione del 19.6.2023 alle quali si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà su:

- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Della Liberazione n. 5, piano 1, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al Foglio 26 con la particella 701 sub 3, cat. A/2, classe 4, vani 7, rendita € 614,58;
- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Della Liberazione n. 5, piano S1, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al Foglio 26 con la particella 701 sub 5, cat. C/6, classe 4, mq. 49.00, rendita € 189,80;
- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Della Liberazione n.5, piano S1, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al Foglio 26 con la particella 701 sub 6, cat. A/2, classe 1, vani 1,5, rendita € 77,47

Tutte le unità immobiliari che costituiscono il lotto confinano ad ovest con il vano scala condominiale mentre gli altri lati con corte condominiale.

Prezzo base: € 95.691,27

Offerta minima: € 71.768,45 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Il lotto è occupato da terzi senza titolo.

Come descritto in perizia, “il lotto è formato da un appartamento sito al piano primo del fabbricato al quale si accede tramite il vano scala interno condominiale, il quale è provvisto di una scala che collega tutti i piani ed un ascensore. L'appartamento è formato da una cucina, un soggiorno, 2 camere, una camera armadio, un bagno, un wc e un corridoio, il tutto per una superficie complessiva di circa mq 117 ed un'altezza utile di mt 2,80. Nei lati nord, sud ed est sono presenti dei balconi per una superficie di mq 26. L'unità immobiliare ha pavimentazione in granito nella zona giorno e nel corridoio; in parquet nelle camere e in piastrelle di ceramica nei bagni. Gli infissi interni sono in legno con vetro singolo e provvisti di tapparelle in plastica. L'impianto termico è autonomo provvisto di caldaia a metano e terminali con radiatori in ghisa. L'appartamento si presenta in discrete condizioni, completamente funzionante.

Fa parte del lotto anche il piano interrato al quale si accede tramite la scala interna e tramite una rampa di accesso esterna nel lato sud del fabbricato che dà su Via Della Liberazione. Il piano interrato è diviso in tre parti: una parte, di mq. 52,00, ha destinazione a taverna la quale è provvista di una cucina ed un camino, pavimentazione in gres; l'altra parte di mq. 47.50 è destinata a garage provvisto di accesso carrabile. Tutto il piano ha un'altezza utile di m. 2.90”.

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà su:

- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Della Liberazione n. 5, piano 2-3, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al Foglio 26 con la particella 701 sub 4, cat. A/2, classe 4, vani 10,5, rendita € 921,88.

L'unità immobiliare confina ad ovest con il vano scala condominiale mentre gli altri lati con corte condominiale.

Prezzo base: € 106.650,00.

Offerta minima: € 79.987,50 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Il lotto è occupato dall'esecutato.

Come descritto in perizia, “il lotto è formato da un appartamento sito al piano secondo ed una porzione del piano terzo del fabbricato al quale si accede tramite il vano scala interno condominiale il quale è provvisto di una scala che collega tutti i piani ed un ascensore. L'appartamento è formato da un soggiorno-cucina, 2 camere, una camera armadio, un bagno, un wc e un corridoio, il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 117,00 ed un'altezza utile di m. 2.80. Nei lati nord, sud ed est sono presenti dei balconi per una superficie di mq. 26.00. L'unità immobiliare ha pavimentazioni in granito nella zona giorno ed in corridoio, in parquet nelle camere e in piastrelle in ceramica nei bagni. Gli infissi interni sono in legno con vetro

singolo e provvisti di tapparelle in plastica. L'impianto termico è autonomo provvisto di caldaia a metano e terminali con radiatori in ghisa.

Nel soggiorno si trova una scala a chiocciola che lo collega alla mansarda del piano terzo. Alla mansarda si può accedere anche tramite la scala condominiale che collega tutti i piani. La mansarda è costituita da un locale nel quale è stata realizzata una cucina ed un piccolo bagno per una superficie commerciale di circa mq. 75,00. Il lato sud è provvisto di un terrazzo di mq. 30,00 ed il lato nord di un altro terrazzo di circa mq. 11,00 nel quale, per una metà, è stata realizzata una chiusura a vetri non autorizzata.

Tutta l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni, completamente funzionante".

LOTTO 4

Diritti di piena proprietà su:

- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Friuli n. 13, piano T, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al Foglio 8 con la particella 586 sub 1, cat. C/2, classe 4, mq. 81, rendita € 267,73;
- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Friuli n. 15, piano T-2, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al Foglio 8 con la particella 586 sub 4, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita € 433,82.

Tutte le unità immobiliari che costituiscono il lotto confinano a nord con proprietà di terzi, a est con Via Friuli e nei lati sud e ovest con distacco con altri fabbricati.

Prezzo base: € 120.848,20

Offerta minima: € 90.636,15 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Il lotto è libero da persone ma ingombro di beni degli esecutati.

Come descritto in perizia, "il lotto 4 è formato dalla porzione da cielo a terra di un fabbricato di 3 piani fuori terra destinato a civile abitazione comprensivo di una piccola corte esterna di mq. 49,00. L'immobile si trova in Via Friuli n. 13 e 15, in una zona centrale della città ricca di infrastrutture.

Il piano terra è formato da un locale destinato a magazzino di circa mq commerciali 84,00 ed un'altezza utile di mt. 3,00. Si accede al locale tramite due accessi esterni; è provvisto di pavimentazione in battuta di cemento, pareti intonacate, infissi interni in legno con vetro singolo e esterni con avvolgibili in plastica. E' presente l'impianto elettrico. Sempre al piano terra, nel lato nord, ci sono due locali ai quali si accede esternamente dalla corte lato ovest: uno destinato a magazzino ed uno destinato a lavanderia il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 22,00 ed un'altezza utile di m. 2,50. Entrambi i locali risultano pavimentati, con pareti intonacate e provvisti di impianto idrico e elettrico.

Sempre al piano terra, lato ovest, è presente una tettoia di mq. 18,60, chiusa su tre lati e realizzata con struttura portante in legno e copertura in pannelli sandwich.

Il piano primo, al quale si accede tramite una scala esterna, è un appartamento formato da un soggiorno-cucina, un piccolo ripostiglio, 2 camere, un bagno e un disimpegno, il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 84,00 ed un'altezza utile di m. 2.97. Nei lati est e sud sono presenti dei balconi per una superficie di mq. 6,20. L'unità immobiliare ha pavimentazioni in parquet in tutta la superficie tranne che in bagno nel quale troviamo una pavimentazione in quarzo e rivestimenti in ceramica. Gli infissi interni sono in legno con vetro doppio e provvisti di tapparelle in plastica. L'impianto termico è autonomo provvisto di caldaia a metano e terminali con radiatori in alluminio.

Fa parte del lotto anche il sottotetto al quale si accede dal piano primo tramite una scala retrattile sita nel ripostiglio. Il sottotetto ha una superficie di mq. 84,00 ed un'altezza che va da mt. 2.10 a mt. 0.00.

Tutto l'immobile si trova in buone condizioni".

PRECISAZIONI

Le unità immobiliari che costituiscono i lotti n. 2 e 3 fanno parte di un fabbricato plurifamiliare realizzato tra gli anni 1977/1980 in struttura portante in cemento armato, costituito da 4 piani fuori terra ed un piano interrato, sito in via della Liberazione n. 5 e 7, in una zona periferica della città. Il fabbricato è diviso a metà dal vano della scala condominiale che collega tutti i piani. Le proprietà oggetto di esecuzione corrispondono all'intera metà del fabbricato lato est, da cielo a terra.

Si precisa che, in base alla documentazione in atti, per gli immobili oggetto di trasferimento (per tutti i lotti) non risulta l'attestato di prestazione energetica.

URBANISTICA

Per l'urbanistica si richiama qui integralmente la perizia e l'integrazione del Geom. Pierluigi Malvatani come depositate ai sensi di legge e si riportano qui i seguenti titoli indicati in perizia.

- La costruzione del fabbricato che costituisce i **lotti n. 2 e 3** è iniziata nell'anno 1977 e dalla perizia risultano i seguenti titoli edilizi:
 - Concessione Edilizia n. 78 del 11/06/1977 per eseguire la costruzione di un edificio nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via XX Settembre;
 - Concessione Edilizia n. 630 del 04/05/1979 per la voltura a proprio nome della Concessione Edilizia n. 78 dell'11/06/1977 relativa alla costruzione di un edificio nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via XX Settembre.
 - Concessione Edilizia n. 774 dell'11/10/1979 per la modifica di un edificio nel Comune di Porto Sant'Elpidio.
 - Concessione Edilizia n. 1342 del 01/02/1982 relativa alla variante di un edificio nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via XX Settembre.

- Concessione Edilizia n. 1509 del 30/08/1982 per la costruzione di una rampa di accesso e garage nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via Della Liberazione.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1280 rilasciata il 15/05/2001 per l'ampliamento del piano S1 ad uso magazzino, la realizzazione di un locale ad uso taverna ed ampliamento del garage autorizzato e l'ampliamento del piano sottotetto ad uso soffitta.
- Attestazione di abitabilità e agibilità prot. 4503 del 18/2/2002 dell'immobile di civile abitazione con annesso laboratorio.

I piani S1, T e 3 risultano conformi allo stato autorizzato, mentre i piani 1 e 2 hanno delle piccole difformità a livello di distribuzione degli spazi interni, le quali possono essere sanate, in base alle attuali norme edilizie, con la presentazione di una CILA in sanatoria ed il contestuale pagamento di una sanzione economica pari a € 1.000,00.

Come risulta dalla perizia, per l'immobile in Via della Liberazione il CTU, autorizzato dal G.E., ha provveduto a sistemare la storia catastale sopprimendo il sub 1 e ripristinando il sub 2 che riguarda il piano terra.

- L'immobile del **lotto n. 4** è stato edificato nell'anno 1967 in virtù di:
 - Licenza di costruzione n. 725/67 rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 13.4.1967 per la costruzione di una casa di civile abitazione;
 - Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 15.5.1968;
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1372 rilasciata il 10.08.2001 per la costruzione di n. 2 accessori al piano terra, costruzione di una tettoia e aumento di altezza al piano sottotetto.

L'immobile esecutato risulta conforme allo stato autorizzato; è conforme alle planimetrie catastali.

Nella integrazione del 19.6.2023 l'Esperto dà atto di avere provveduto a rettificare l'intestazione catastale della quota di proprietà degli immobili del Lotto 4.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Stimatore Geom. Pierluigi Malvatani del 29.9.2022 e dall'integrazione del 19.6.2023 che si richiamano espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di formalità pregiudizievoli gravanti il lotto e consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

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 all'art. 17 co. 5 L. 47/1985 e di cui all'art. 40 co. 6 della Legge 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 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.

d) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

e) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni 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.

Per quanto non espressamente qui previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

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, che è irrevocabile salvi i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., potrà essere presentata:

-con modalità tradizionali (offerta cartacea) corredata di marca da bollo da Euro 16,00;

oppure, in alternativa

-con modalità telematiche (offerta telematica) con assolvimento dell'imposta di bollo.

La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire con i termini e le modalità indicate nell'ordinanza di delega.

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

Ai fini della partecipazione alla gara CON MODALITA' TRADIZIONALI:

1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del Professionista delegato Avv. Vanessa Fedeli in Fermo alla via Campiglione n. 20 (Tel. 0734.628637 – Cell. 339.2226961), tutti i giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,00 e dalle ore 16,00 alle ore 18,00 e comunque entro le ore 12:00 del giorno non festivo precedente a quello fissato per la vendita.

2) 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.

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

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita), l'indicazione del codice fiscale e/o Partita I.V.A.; nell'ipotesi di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi - in caso di acquisto in comunione legale dei beni andranno indicate nell'offerta anche le generalità del coniuge e il codice fiscale di quest'ultimo (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;

- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente occorre indicare i dati identificativi (ragione/denominazione sociale, sede, capitale sociale, numero di iscrizione al Registro Imprese, generalità del rappresentante legale), inclusa Partita Iva /Codice Fiscale, accludendo (all'udienza) 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'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 deve essere pari al 10% del prezzo offerto;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile;

- la sottoscrizione dell'offerente;

- 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:

- un ASSEGNO CIRCOLARE non trasferibile di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato alla presente procedura esecutiva: “ESEC. IMM. n. 32/2013 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.

Ai fini della partecipazione alla gara 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 della piattaforma www.spazioaste.it compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore.

Nella pagina web iniziale del 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.

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 indicato nella scheda di vendita del bene: ASTALEGALE.NET SPA acceso presso Banca Sella S.p.A. IBAN: IT75A0326822300052136399670 CAUSALE: “versamento cauzione ES. IMM. n. 32/2013 Tribunale di Fermo”.

Il bonifico della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il quinto giorno anteriore a quello fissato per la vendita;

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'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);
7. Se l'offerta è presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
8. Se l'offerta è presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato alla 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. Resta ferma la richiesta di ulteriori dati/documenti da parte del Gestore in fase di compilazione dell'offerta. 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 sito prescelto per la pubblicità e vendita: www.spazioaste.it.

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 loro presentazione.

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

Versamento della cauzione. 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.

Offerte. 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, APERTURA DELLE BUSTE E MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza suindicata.

Gli offerenti che hanno formulato 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. Prima dell'orario di inizio delle operazioni Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, 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.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando dinanzi al Professionista Delegato presso il proprio studio in Fermo alla Via Campiglione n. 20; 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 avverrà da parte del professionista delegato nel corso dell'udienza fissata per la vendita il giorno **20.11.2024 ore 15,30** presso lo studio del professionista delegato in Fermo (FM) alla via Campiglione n. 20.

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 sarà 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'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 3 (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 chi avrà 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, con bonifico bancario, al netto degli oneri bancari, entro le 48 ore successive all'accredito da parte del Gestore sul conto corrente della procedura delle cauzioni allo stesso versate dagli offerenti con modalità telematica. Il Delegato provvederà altresì alla restituzione degli assegni dei non aggiudicatari presenti fisicamente alla gara.

Terminata la gara il 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, a pena di decadenza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione dovrà versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in conto cauzione) sul libretto o c/c intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., salvo quanto infra previsto in caso di fondiario.

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.

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

Con l'emissione del decreto di trasferimento sarà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, saranno 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.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;

- Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori; ivi compresa la parte del compenso spettante al Professionista per le operazioni successive alla vendita come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione;

- 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;

- 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.

In caso di 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 dei quali vi sarà costretto con mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza soddisfatta l'Istituto sarà versata entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, sul conto corrente 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 a 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 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, soddisfatta l'Istituto, sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, sul conto corrente 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.

Tutte le attività prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti C.P.C. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Fermo alla via Campiglione n. 20 (Tel.0734.628637 – Cell. 339.2226961) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE SRL con sede in Via Cassolo n. 35, Monsano (AN) e contattabile al seguente recapito Tel. 0731 605180 - 605542 - 60914 e-mail: info@ivgmarche.it

Fermo, 12 settembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Vanessa Fedeli