

Avv. Laura Gaudeni
Via G.F.M Prosperi n° 33/A
63900 FERMO
tel-fax 0734/605070
laura.gaudeni@ordineavvocatifermopec.it

TRIBUNALE DI FERMO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE **VENDITA CON MODALITA' SINCRONA MISTA –TELEMATICA E** **TRADIZIONALE** **RGEI 183/2010- I° TENTATIVO**

Il sottoscritto Avv. Laura Gaudeni , con studio in Fermo, Via Giacomo Filippo Maria Prosperi n° 33/A , iscritta all’Ordine degli Avvocati del Tribunale di Fermo , giusta ordinanza di data 18/10/2022, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 183/2010 R.G.E.I. del Tribunale di Fermo e con la quale sono state delegate al sottoscritto avvocato le relative operazioni di vendita, in virtù altresì dell’ordinanza di data 19/06/2023 e del 8-04-2024, visti gli articoli 569, 576 e 591 bis C.P.C. e la legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche

RENDE NOTO

che il giorno **17 gennaio 2025 h.16,00** presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato in Fermo, Via Giacomo Filippo Maria Prosperi n° 33/A si procederà alla vendita senza incanto dei beni sotto descritti

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - LOTTO UNICO

(nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal CTU Geom. Lorella Nasini)

diritti di piena proprietà su civile abitazione facente parte di un complesso condominiale denominato “R1” sito a Fermo, località Lido Tre Archi, Via Piersanti Mattarella n. 6 scala “A”, piano secondo, interno 16 censito al Catasto fabbricati al Foglio 4, particella 375, sub 135 Categoria catastale A/3, classe 3, vani 4, rendita di € 169,40

Come esposto nella relazione di stima trattasi di un appartamento di civile abitazione facente parte di un complesso condominiale denominato "R1" sito a Fermo, località Lido Tre Archi, Via Piersanti Mattarella n. 6 scala "A", piano secondo, interno 16.

Il condominio è composto da tre scale "A", "B" e "C", le scale "A" e "B" hanno n. 7 piani fuori terra complessivi, mentre la scala "C" ha n. 6 piani fuori terra; nessun piano interrato per tutte e tre le scale.

Le singole scale hanno ognuna una scala interna condominiale e ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di vendita, sita all'interno della scala "A", ha l'unica parete completamente esterna rivolta verso "nord", una senza finestre che da su un varco all'interno del fabbricato, una in aderenza con un altro appartamento dello stessa scala "A" ma di proprietà di terzi confinante a "sud" e l'altra in aderenza con un altro appartamento della scala "B" ma di altra proprietà confinante ad "est", con apertura su varco vuoto all'interno della scala "B".

Confini

Dalla relazione estimativa risulta che l'unità immobiliare è porzione del piano secondo scala "A", ha una parete con due finestre e un balcone sul lato "nord-ovest", una parete che da verso l'esterno e che si affaccia su altra abitazione del piano secondo di proprietà di terzi ma senza aperture, una facciata in aderenza con un altro appartamento dello stessa scala "A" ma di altra proprietà confinante a "sud" e l'altra in aderenza con un altro appartamento della scala "B" ma di altra proprietà confinante ad "est", con apertura su varco vuoto all'interno della scala "B".

Servitù

Nella relazione estimativa viene evidenziato che nell'unità immobiliare non sussistono oneri, pesi, diritti di usufrutto, uso e abitazione ma servitù attiva di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo con atto a rogito del Notaio Vittorio Rossetti di Porto San Giorgio in data 13/02/1975 rep. 93140, trascritto il 25/02/1975 al n. 621.

Urbanistica

Nella relazione peritale redatta dal Geom. Lorella Nasini si afferma che il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di vendita risulta essere stato costruito a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

- 1) Atto notarile per "Convenzione relativa a piano di lottizzazione" contraenti: lottizzazione "Tre Archi" e il Comune di Fermo, redatta in data 06/02/1970, rep. n. 13643, registrato a Fermo il 17/02/1970 al n° 2440 Mod. 2 Vol. 24;
- 2) Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. prot. 1452/73 (Pratica Edilizia n. 232/73) per "costruire edificio civile abitazione), rilasciato in data 09 Aprile 1974 dal Sindaco del Comune di Fermo;
- 3) Rinnovo Licenza Edilizia prot. n. 1610 e segg. 1629 del 16/12/1977 autorizzata dal Sindaco del Comune di Fermo;

- 4) Trasferimento della Concessione Edilizia a nome di altro soggetto autorizzata dal Sindaco del Comune di Fermo in data 19/12/1983 prot. 1921;
- 5) Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. prot. 606 (Pratica Edilizia n. 232/73) per “Modifica palazzina civile abitazione (R1)”, rilasciato in data 23/06/1984 dal Sindaco del Comune di Fermo;
- 6) per tutto il fabbricato “R1” furono presentate diverse domande di sanatoria con la Legge 47/85 e quella relativa al piano secondo è la n° C4809, ma da un raffronto tra la piantina riportata sul progetto della variante e lo stato dei luoghi non ci sono difformità, quindi, probabilmente, l’abitazione oggetto di esecuzione immobiliare non è interessata da questa domanda di condono a seguito della Legge 47/85;
- 7) Certificato di idoneità statica per la palazzina “R1” depositato presso il Comune di Fermo in data 17/02/1997 redatto a seguito di opere abusive Legge 724/94 dove si legge che i precedenti proprietari dell’abitazione oggetto di perizia non ci sono riportati; quindi si desume che l’unità immobiliare in questione non sia stata oggetto di domanda di condono a seguito della Legge 724/94;
- 8) in merito all’Autorizzazione alla Abitabilità, a seguito di ricerche presso l’ufficio tecnico del Comune di Fermo, sembrerebbe non essere mai stata rilasciata.

Nella relazione peritale viene precisato che eseguito il sopralluogo da parte del CTU , rilevata l’intera unità immobiliare e ridisegnata la stessa, raffrontato altresì il tutto con progetto di variante e planimetrie catastali, è stato possibile dedurre che le due abitazioni distinte con i precedenti sub 19 e 20 da progetto nascevano già collegate internamente anche se sono state sempre presenti due porte d’ingresso (interno 15 e interno 16), quindi nel 2004 fu regolarizzata la pratica catastale fondendo i due sub e creando il nuovo sub 135, mentre a livello urbanistico nulla doveva essere fatto perché esisteva già il collegamento interno tra le due abitazioni.

Nella suddetta relazione si afferma altresì che dal rilievo eseguito dal CTU sono risultate lievi difformità rispetto all’elaborato grafico della variante e lo stato dei luoghi , nello specifico risultano leggermente spostati il tramezzo tra la camera e il soggiorno e quello del piccolo disimpegno; difformità che il Consulente afferma sanabili ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001. Di conseguenza, l’eventuale acquirente dovrà procedere, se lo dovesse ritenere necessario, a richiedere una Sanatoria ai sensi dell’art. 36 del DPR 380/2001 (pratica edilizia SCIA in Sanatoria) per le lievi difformità riscontrate tra quanto rappresentato nel progetto di variante e lo stato dei luoghi.

Calcolo dei costi della Sanatoria (art. 36 del D.P.R. 380/2001)

Costi per la regolarizzazione:

Sanzioni (oneri concessori): 1.000,00 €

Diritti di segreteria per presentazione pratica: circa € 100,00

Oneri professionali compresa IVA e CAP: 1.200,00 €

TOTALE ONERI PER SANATORIA ART.36 = 2.300,00 €

Dalla relazione peritale si evince che l’immobile si trova quindi nelle condizioni di poter essere sanato per le lievi difformità rispetto a quanto rappresentato nel progetto di variante , previo il pagamento degli oneri come risultante dal conteggio precedentemente riportato.

Nel predetto elaborato si afferma inoltre che dovrà essere presentata la richiesta di abitabilità ad oggi con il seguente onere :

Sanzioni (oneri concessori): circa € 464,00

diritti di segreteria per presentazione pratica: circa € 100,00

Oneri professionali compresa IVA e CAP: circa € 500,00

TOTALE ONERI PER RICHIESTA ABITABILITA' = 1.064,00 €

In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie riscontrate sugli immobili, si precisa che il CTU nella propria relazione afferma che quanto indicato in perizia è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'Ufficio Tecnico competente, per cui le metodologie e i valori riportati in merito a oneri, sanzioni e pagamenti, sono da intendersi puramente orientativi e previsionali nell'ottica di un quadro di massima per le finalità peritali.

Si afferma infatti nella relazione che solo alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio l'Ufficio Tecnico, per legge deputato alla ricezione e indicazione degli adempimenti relativi alle pratiche edilizie, può esprimersi in maniera compiuta ed esaustiva. Pertanto quanto indicato in perizia, contestualizzato all'elaborazione della presente relazione, può essere soggetto a possibili variazioni. Lo stesso dicasi per gli importi relativi a sanzioni, oneri, diritti riportati nella relazione.

Risulta altresì dalla relazione che l'immobile non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n.47 e che nel caso specifico le ragioni di credito sono successive alla entrata in vigore della legge n.47/85 e l'istanza di condono era già stata presentata. Sarà quindi necessario presentare all'Amministrazione Comunale una richiesta di subentro alla istanza di condono in essere pagando quanto dovuto per gli "oneri" e per l'"oblazione" risultante dal conteggio precedentemente riportato.

Il CTU rileva invece che l'immobile in oggetto si trova nelle condizioni previste dall'art. 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380 (Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985) che riporta quanto di seguito: *"Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria."*

L'immobile non è munito di attestato di prestazione energetica, circostanza che si desume dalla relazione estimativa e che è stata altresì confermata dal perito estimatore con comunicazione email inviata al Delegato .

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.

In ogni caso si rimanda alla relazione descrittiva –estimativa redatta dal Geom. Lorella Nasini, consultabile sul sito www.astalegale.net, che deve essere integralmente consultata dall'offerente e alla quale si fa espressamente rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni oggetto di vendita nonché per quanto attiene alle spese condominiali e per una più dettagliata descrizione dell'immobile e delle sue caratteristiche.

Prezzo base: € 29.698,80

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

L'immobile risulta libero

Condizioni della vendita

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura dalla società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque eccetto il debitore è ammesso a presentare offerte.

L'offerta di acquisto potrà essere presentata, in forma tradizionale o telematica, **entro le ore 12 del giorno 16 gennaio 2025** secondo le modalità come di seguito descritte :

Partecipazione con modalità tradizionale

1) le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno 16 gennaio 2025 presso lo studio del professionista delegato Avv. Laura Gaudeni, in Fermo, Via Prosperi n° 33/A (si consiglia appuntamento telefonico) ; su ciascuna busta la parte ricevente dovrà specificare l'orario dell'avvenuto deposito;.

2) Sulla busta contenente l'offerta d'acquisto dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta - che può essere anche persona diversa dall'offerente- il numero della procedura, il nome del G.E. e del professionista delegato, la data della vendita e, a cura del soggetto ricevente, l'ora del deposito.

3) L'offerta, che dovrà essere presentata in bollo, dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

-l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta ;

- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad ¼;

- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione o a quei diversi termini indicati ai punti A) e B) sotto riportati;

- 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato a : “Proc.Es N. R.G. 183/2010 Tribunale di Fermo” per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

- qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica, la fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta il permesso di soggiorno in corso di validità;

- se l'offerta viene presentata congiuntamente da più persone , tutti dovranno sottoscriverla e precisare i diritti che ciascuno intende acquistare.

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare;

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nei termini sopra indicata.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

Partecipazione con modalità telematica.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” accessibile tramite funzione “invia offerta” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari , il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il “Manuale Utente” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

E' onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e.mail.

Ai fini della partecipazione alla gara , gli interessati devono far pervenire la propria offerta , entro le ore 12 del giorno precedente a quello fissato per la gara in via telematica e dunque entro le ore 12 del giorno **16 gennaio 2025** , seguendo le indicazioni del gestore stesso ; non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta .

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

Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI** . Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione , che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Gli interessati devono far pervenire in via telematica , seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale , 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 il cui iban è il seguente : **IT 75A0326822300052136399670** **indicando come causale : "Proc. Esecutiva n. 183/2010 R.G.E., Tribunale di Fermo-lotto unico versamento cauzione". Il bonifico 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 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. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA 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 il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
7. Se l'offerta viene 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 viene 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 sito del soggetto prescelto per pubblicità e vendita. 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 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.

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.

ASSISTENZA : Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e.mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net , oppure contattare il numero 02 800 300 21 dal lunedì al venerdì dalle 9.30 alle 12.30 e dalle 15.00 alle 17.00 esclusi i festivi.

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 entro i termini e nelle modalità sopra specificati.

Il versamento della cauzione , per chi partecipa alla gara con modalità telematica, deve essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente del Gestore Astalegale.net spa iban è il seguente : **IT 75A0326822300052136399670** indicando come causale : **“Proc. Esecutiva n. 183/2010 R.G.E. ,Tribunale di Fermo-lotto unico versamento cauzione”**. Il bonifico 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 l'asta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Per chi partecipa con modalità tradizionale il versamento della cauzione dovrà avvenire mediante assegno circolare non trasferibile intestato a : **“Proc.Es N. R.G. 183/2010 Tribunale di Fermo”**, il quale dovrà essere allegato all'offerta .

Dopo il termine della gara , i bonifici , al netto degli oneri bancari, e gli assegni circolari saranno restituiti , a coloro che non siano aggiudicatari.

Offerte : L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, e ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, c.p.c, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni , e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, 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 parteciperanno alla gara comparando innanzi al Professionista delegato presso il suo studio in Fermo, Via Giacomo Filippo Maria Prosperi n° 33/A ; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato ; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del Professionista delegato e saranno rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche .

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel “Manuale utente” disponibile all'interno del portale stesso ; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Professionista Delegato.

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste avverrà il giorno **17 gennaio 2025 h.16,00** presso lo studio del Professionista delegato sito a Fermo, Via Prosperi n° 33/A.

GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte , salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite

apposita chat fornita dal sistema del Gestore della Vendita). Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti.

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.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1000.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti con modalità telematica mediante il sistema fornito dal gestore o mediante email o sms .

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Il Professionista Delegato comunicherà la chiusura della gara telematica mediante il sistema fornito dal Gestore o mediante email o sms.

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.

Il Delegato alla vendita disporrà la 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 darà 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 nel termine di gg. 120 dalla vendita (termine non soggetto a sospensione feriale) , se questa sarà divenuta definitiva, dovrà , a pena di decadenza, versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, sul conto corrente intestato a nome della procedura vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione (fatto salvo quanto specificato nei seguenti punti A e B)

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

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

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

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 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 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.

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 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari.

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.

Nel caso di credito fondiario :

A) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al R.D. 16/7/1905 n. 646 ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/7/1905 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 i 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 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 immobile 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 dell'art.55 del ripetuto D.L. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.

B) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D.Lgs. 385/93 , ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D.Lgs. 385/93, 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, in libretto bancario, intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi del co. 5° 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 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

Si avverte che l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse,dovrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione di quanto indicato nel presente avviso e nella relazione peritale

PUBBLICITA'

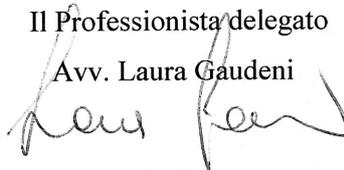
Il presente avviso di vendita viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche , sul sito internet www.astalegale.net , sul sito del Tribunale di Fermo , unitamente all'ordinanza di delega del G.D. , alla perizia del CTU ed ad una galleria di immagini dell'immobile oggetto di vendita .

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode Istituto Vendite Giudiziarie per il circondario del Tribunale di Fermo , Via Cassolo 35, 60030 Monsano (AN)– Tel. 0731.60914 – 0731.605180 -605542, email infovisite@ivgmarche.it.

Fermo li 25/09/2024

Il Professionista delegato

Avv. Laura Gaudeni

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Laura Gaudeni', written in a cursive style.