

TRIBUNALE DI FERMO
Proc. 180/2011 R.G.E.I.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA
DELEGATA ALLA RAG. COMM. ANNA CINTI

La sottoscritta ANNA CINTI, Ragioniere Commercialista, anche nella qualità di socia dell'ES.IM SOCIETA' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari, con sede in Fermo Via Ognissanti n.13, ove, ai fini del presente avviso ha eletto domicilio
VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 15 giugno 2021 e la successiva del giorno 11 gennaio 2024 con cui è stata disposta la vendita dei beni compresi nella Proc. 180/2011 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO, con le quali sono state delegate alla sottoscritta Ragioniere Commercialista le relative operazioni, ai sensi degli articoli 569 E 591 bis c.p.c,

COMUNICA

Che il giorno **28 gennaio 2025 alle ore 12:00** si terrà la vendita senza incanto presso la sede dell'ES.IM.SOC.COOP., in Fermo, Via Ognissanti n.13, con modalità sincrona mista come di seguito descritto e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita dei lotti sotto descritti.

LOTTO UNO

Diritti di piena ed esclusiva proprietà su porzione del fabbricato sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Sirtori n.13, e precisamente:

Locale deposito utilizzato come ripostiglio, posto al piano primo sottostrada, della superficie di metri quadrati sette.

L'unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati di Sant'Elpidio a Mare con i seguenti dati:

foglio 25 part. 373 sub. 9, Via Sirtori n.13, p S1, cat. C/2, classe 2, consistenza mq 7, dati di superficie mq 6, R.C. €. 12,65.

Il lotto è nella disponibilità dell'esecutato.

URBANISTICA

Il CTU incaricato della stima dei lotti, Ing. Patrizio Pepa, nella propria relazione ha rilevato che l'edificio originario in cui è compreso il lotto è stato eretto in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Sant'Elpidio a Mare:

-Licenza di Costruzione 26/08/1968 Pratica N. 785, Prot. N.7730; con oggetto "Costruzione fabbricato ad uso laboratorio in Via Sirtori";

-Licenza di Costruzione 20/05/1970 con Prot. N.3949, con oggetto "Modifica copertura e prospetto Edificio"; Abitabilità rilasciata il 25 marzo 1971;

-Licenza di Costruzione 18/05/1973 con Prot. N.3817, con oggetto "Trasformazione internamente a casa di abitazione";

-Autorizzazione di Abitabilità del 20 agosto 1975;

-Pratica di "Sanatoria di opere Edilizie Abusive" ai sensi della L.47/85 con il N. 1923 del Registro - Prot. N.12413 del 30/09/1986 e rilasciato dal Comune di Sant'Elpidio a Mare con il N.20/04 del 16/04/2004, con oggetto "Ampliamento del piano S1 ad uso fondaco, magazzino e CT, per cambio di destinazione piano terra ad uso laboratorio, immobile sito in Via Sirtori e individuato catastalmente al foglio 25 part. 373".

Il medesimo Ing. Patrizio Pepa non ha riscontrato difformità.

LOTTO DUE

Diritti di piena ed esclusiva proprietà su porzione del fabbricato sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare, Viale Cavour n.13, e precisamente:

Locale deposito- ripostiglio, posto al piano primo sottostrada, allo stato grezzo, dotato di piccola finestra, della superficie di metri quadrati sei.

L'unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati di Sant'Elpidio a Mare con i seguenti dati:

foglio 25 part. 376 sub. 29, Viale Cavour n.13, p S1, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 6, dati di superficie mq 8, R.C. €. 8,99.

Il lotto è nella disponibilità dell'esecutato.

LOTTO TRE

Diritti di piena ed esclusiva proprietà su porzione del fabbricato sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare, Viale Cavour, e precisamente:

Locale deposito- ripostiglio, posto al piano terra, della superficie di metri quadrati otto.

L'unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati di Sant'Elpidio a Mare con i seguenti dati:

foglio 25 part. 376 sub. 22, Viale Cavour, p T, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 8, dati di superficie mq 13, R.C. €. 11,98.

Il lotto è nella disponibilità dell'esecutato.

LOTTO QUATTRO

Diritti di piena ed esclusiva proprietà su porzione del fabbricato sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare, Viale Cavour n.13, e precisamente:

Locale laboratorio, posto al piano primo sottostrada, della consistenza di metri quadrati centotredici.

L'unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati di Sant'Elpidio a Mare con i seguenti dati:

foglio 25 part. 376 sub. 28, Viale Cavour n.13, p S1, cat. C/3, classe 2, consistenza mq 113, dati di superficie mq 129, R.C. €.274,29.

Il lotto è nella disponibilità dell'esecutato.

URBANISTICA DEI LOTTI DUE, TRE e QUATTRO

Il CTU incaricato della stima dei lotti, Ing. Patrizio Pepa, nella propria relazione ha rilevato che l'edificio in cui sono compresi i lotti DUE, TRE, QUATTRO è stato eretto in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Sant'Elpidio a Mare:

-l'edificio originario è stato costruito alla fine degli anni 1960 con Licenza di Costruzione 09/08/1968:

-Variante per "Modifica prospetti fabbricato progetto approvato in data 09/08/1968" approvata con licenza di Costruzione Prot. 4645 del 13/07/1973.

-PRIMA Autorizzazione di Abitabilità del 27 agosto 1973 relativa al solo Laboratorio.

-SECONDA Autorizzazione di Abitabilità del 20 settembre 1974 relativa alla Costruzione di Civile abitazione e Laboratorio pratica 4645 del 13/07/1973.

-Permesso di Costruire N.88/14 Prot. N.7397 in data 08/04/2014 rimessa in pristino, mediante l'esecuzione dei lavori di frazionamento in due unità immobiliari del locale laboratorio con modifiche interne e modifiche prospettive;

-Pratica di Sanatoria Edilizia in data 11/06/2013 con il N. 14278 di protocollo "Sanatoria Frazionamento Laboratorio Cambio di Destinazione da Garage ad Accessori del laboratorio, Modifiche Interne e prospettive piano S1" cui ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire N.57/14 Prot. N.14278/2013 in data 12/06/2014; La Sanatoria si riferisce agli immobili censiti in catasto Urbano al foglio 25, particella 376, subb 6, 23, 24, Viale Cavour di Sant'Elpidio a Mare (FM).

E' presente il certificato di abitabilità.

PRECISAZIONI

LOTTO 3

Il CTU Ing. Pepa, nella propria relazione di stima dal confronto del progetto rilasciato dal Comune di Sant'Elpidio a Mare (Licenza di Costruzione N.4645 del 23/07/1973) con lo stato dei luoghi relativo al locale (sub.22), ha riscontrato

che non risulta sussistere la conformità urbanistica interna, mentre ha ravvisato una certa conformità catastale.

La differenza è che nella planimetria catastale risulta la presenza di una porta su Viale Cavour mentre, ad oggi è presente ancora la porta finestra dell'originario laboratorio. Per la regolarizzazione del bene i costi calcolati presuntivamente ammontano ad Euro 2.268,80 e di essi si è tenuto conto nella stima del lotto.

LOTTI 2-4

Relativamente al Laboratorio e al locale Deposito (ex garage) lo stato dei luoghi realizzato è conforme al Permesso di Costruire in Sanatoria N.57/14 Prot. N.14278/2013,

LOTTO CINQUE

Diritti di piena ed esclusiva proprietà su porzione del fabbricato sito in Comune di Porto Sant'Elpidio, Via Vittorio Alfieri n.112, e precisamente:

Appartamento al piano secondo, occupante l'intero piano, con grande terrazzo e balconi. La distribuzione organizzativa degli spazi interni del bene pignorato è il seguente: Ingresso / Soggiorno / Pranzo / Cucina a formare un ambiente unico (open space) servito da un ampio terrazzo panoramico su Via Vittorio Alfieri oltre che da due balconi sul lato ovest e nord. Terrazzo panoramico (sud) e Balconi (ovest - nord - est). Camera padronale servita da terrazzo e balcone. La camera matrimoniale è servita da cabina arredo e da un bagno di servizio provvista di una porta a soffietto. Camera da letto (lato nord), servita di balcone sul lato nord. Camera (lato sud) servita di terrazza sul lato sud.

Lavanderia servita da terrazza sul lato sud. Bagno principale

L'unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati di Porto Sant'Elpidio con i seguenti dati:

foglio 8 part. 668 sub.7, Via Vittorio Alfieri n.112, p 2, cat. A/2, classe 4, consistenza vani 11, dati di superficie mq 220, R.C. €. 965,77.

Il lotto è occupato.

URBANISTICA LOTTO CINQUE

Il CTU Ing. PATRIZIO PEPA, nella propria relazione di stima, in relazione all'edificio in cui è compreso il Lotto, espone che è stato eretto in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Porto S. Elpidio:

- Licenza di Costruzione N.2532 Pratica N. 4385 Prot. N.1553 del 12/08/1970;
- Concessione Edilizia N.2070, Prot. 15212 del 24/03/1986;
- Concessione Edilizia in variante n.2728 del 17/11/1989;
- Concessione Edilizia N.2911 del 31/10/1990 per Voltura alla Concessione Edilizia N. 2728 del 17/11/1989;
- Prot. 2214 del 31/01/1991 con il titolo "Progetto di variante e sopraelevazione all'edificio sito in Via Vittorio Alfieri di proprietà Ferroni Ugo e altri";
- DOMANDA IN SANATORIA prot. 16404 del 30/09/1986, che non ha avuto seguito, ma che si riferisce a porzioni non comprese nel lotto.

PRECISAZIONI

Il CTU Ing. Patrizio Pepa, nella propria relazione, dal confronto del progetto assentito (concessione N.2728 del 17/11/1989 e successiva integrazione Prot. 2214 del 31/01/1991) con lo stato dei luoghi ha rilevato che la sopraelevazione è in totale difformità degli spazi interni, oltre ad un aumento di superficie del terrazzo su Via Alfieri in corrispondenza del Vano scala.

In definitiva agli atti comunali per il bene pignorato, sito al piano secondo dell'edificio a Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Vittorio Alfieri n.112 e accatastato con il foglio 8, particella 668, sub.7, è stata presentata una richiesta di Concessione Edilizia approvata con il n.2728 del 17/11/1989 ma la pratica NON è stata mai conclusa e ad oggi sono conclusi i termini (tre anni dal rilascio della Concessione Edilizia). Lo stato dei luoghi realizzato degli spazi interni è completamente difforme a quelli descritti nella Concessione Edilizia

2728/1989, con aumento delle superfici della terrazza e diversa distribuzione degli spazi interni, mentre c'è conformità rispetto alla planimetria catastale. In conclusione per il lotto pignorato non risulta depositata l'agibilità, non sono presenti i collaudi, non risultano depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti e non è presente l'attestato di prestazione energetica.

Regolarizzazione del Bene Pignorato

Dalla relazione peritale, per la regolarizzazione del bene, l'aggiudicatario può presentare una pratica edilizia ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 (Accertamento di conformità) per sanatoria di opere e rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica, i cui costi presunti sono stati quantificati in Euro 6.718,60, di cui si è tenuto conto nella stima del lotto.

Alternativamente il medesimo CTU ha ipotizzato la riapertura di una pratica edilizia da agganciare alla vecchia Concessione Edilizia richiedendo un nuovo Permesso Concessorio Edilizio, dato che l'originaria pratica n.2728 è scaduta.

LOTTO SEI

Quota indivisa di 2/24 (DUE VENTIQUEATTRESIMI) di piena proprietà su terreno sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare, della superficie di mq 11.300, riportato nel Catasto terreni di Sant'Elpidio a Mare con i seguenti dati:

foglio 62 part.155, fabb rurale, are 4.70;

foglio 62, part.156 semin arbor, classe 3, Ha.1.05.10, R.D. Euro 43,42, R.A.Euro 59,71;

foglio 62, part.157, bosco misto, classe 2, are 1.50, R.D. Euro 0,15, R.A.Euro 0,02;

foglio 62, part.161 seminativo, classe 3, are 1.70, R.D. Euro 0,70, R.A.Euro 0,97.

Il lotto è nella disponibilità dei comproprietari.

URBANISTICA LOTTO SEI

Il CTU Ing. PATRIZIO PEPA ha prodotto certificato di destinazione urbanistica dell'area secondo il quale la destinazione è "tessuto agricolo"; le particelle 156 porz, 157 e 161 ricadono nell'ambito di tutela dei corsi d'acqua; la part.156 porzione ricade nell'ambito di tutela del centro storico.

Da informazioni desunte dall'atto notarile di provenienza il fabbricato rurale è stata eretto in epoca antecedente il 1 settembre 1967.

PRECISAZIONI

Per nessuno dei Lotti è disponibile l'Attestato di Prestazione energetica (APE). Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Ing. PATRIZIO PEPA che si richiama espressamente ed integralmente, e potrà essere consultata sul sito internet www.astalegale.net e sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

I Lotti vengono posti in vendita ai seguenti prezzi base:

- Euro 2.231,00 (duemiladuecentotrentuno virgola zero zero) con offerta minima non inferiore ad Euro 1.673,25 (milleseicentosestantatre virgola venticinque) il LOTTO UNO;
- Euro 2.379,00 (duemilatrecentosettantanove virgola zero zero) con offerta minima non inferiore ad Euro 1.784,25 (millesettecentoottantaquattro virgola venticinque) il LOTTO DUE;
- Euro 1.936,00 (millenovecentotrentasei virgola zero zero) con offerta minima non inferiore ad Euro 1.452,00 (millequattrocentocinquanta due virgola zero zero) il LOTTO TRE;
- Euro 39.601,00 (trentanovemilaseicentouno virgola zero zero) con offerta minima non inferiore ad Euro 29.700,75 (ventinovemilasettecento virgola settantacinque) il LOTTO QUATTRO;
- Euro 194.136,00 (centonovantaquattromilacentotrentasei virgola zero zero) con offerta minima non inferiore ad Euro 145.602,00 (centoquarantacinquemilaseicentodue virgola zero zero) il LOTTO CINQUE;

- Euro 1.469,00 (millequattrocentosessantanove virgola zero zero) con offerta minima non inferiore ad Euro 1.101,75 (millecentouno virgola settantacinque) il LOTTO SEI,

oltre imposte come per legge.

In caso di gara il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00.

Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti attraverso la modalità telematica oppure attraverso la modalità tradizionale come in appresso meglio descritto.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

MODALITA' TELEMATICA

L'offerta di acquisto ai fini della partecipazione alla gara deve essere fatta pervenire dall'offerente entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato dal delegato per la vendita; essa deve essere redatta mediante il Modulo Web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite 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. 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 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.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

L'utente è responsabile dei propri codici di accesso (username e 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 al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura.

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

L'offerta presentata per via telematica deve essere corredata della seguente documentazione:

1. Offerta d'asta corredata dell'assolvimento dell'imposta di bollo;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato ad ASTALEGALE.NET SPA, avente il seguente IBAN: IT 75A0326822300052136399670 -Causale: versamento cauzione Proc.180/2011 TRIBUNALE DI FERMO; il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, in modo tale che l'accredito delle somme avvenga entro il quinto giorno antecedente alla data fissata 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. 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 n. 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 (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge non offerente dovrà produrre dichiarazione sostitutiva di atto notorio in bollo con sottoscrizione autenticata da un pubblico ufficiale contenente 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 "Manuale utente" presente sul 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 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.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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

MODALITA' TRADIZIONALE

Le offerte di acquisto potranno essere alternativamente presentate in busta chiusa presso la sede dell'ES.IM. SOC.COOP., sita in Fermo, Via Ognissanti n.13 (tel.0734 241172) entro le ore 12:00 del giorno precedente l'asta (sabato e festivi esclusi). All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre le seguenti indicazioni: l'orario dell'avvenuto deposito della busta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta - che può essere anche persona diversa dall'offerente - il nome del G.E. e del professionista delegato, la data della vendita.

Ognuno tranne il debitore, è ammesso a fare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata nel presente avviso;

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

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

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e residenza, recapito telefonico) codice fiscale o Partita IVA e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge nel caso di comunione dei beni, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino del codice fiscale (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente occorre indicare i dati identificativi, inclusa Partita Iva /Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché produrre in sede di udienza di vendita il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferito 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;
- gli offerenti dovranno altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Fermo o 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 1/4.
- 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 versata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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

- un ASSEGNO CIRCOLARE non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato alla **Rag. ANNA CINTI Proc.180/2011 TRIBUNALE DI 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 fissata per la vendita certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dalla 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;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

L'Offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso o se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo offerto.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TELEMATICA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni e, comunque, entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta con modalità telematica, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it ed un invito a connettersi entro l'orario previsto per le operazioni di vendita. In tal modo gli offerenti partecipano all'udienza collegandosi al portale www.spazioaste.it e

seguendo le indicazioni riportate nel Manuale utente disponibile all'interno del portale stesso.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in modo tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista Delegato in Fermo, alla Via Ognissanti n.13.

L'apertura delle buste telematiche e cartacee pervenute avverrà nel corso dell'udienza fissata per la vendita in Fermo, presso la sede dell'ES.IM. SOC.COOP. in FERMO, alla Via Ognissanti n.13 alla presenza degli offerenti. 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; provvederà altresì ad inserire nel portale le offerte cartacee in modo da renderle visibili a tutti.

GARA TELEMATICA E AGGIUDICAZIONE

In caso di OFFERTA UNICA: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto il lotto 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 a norma dell'art. 588 c.p.c.;

In caso di PLURALITA' DI OFFERTE: si procederà alla gara telematica tra gli offerenti **che vi intendono partecipare**, 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 tradizionale presenti in udienza. 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 virgola zero zero).

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 del bene.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista Delegato comunicherà mediante email e sms la chiusura della gara telematica.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario 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 Gestore-detentore della cauzione versata, provvederà alla restituzione della stessa agli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Terminata la gara il Delegato alla vendita aggiudicherà 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 dovrà, **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione a pena di decadenza, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) sul conto corrente della Procedura le cui coordinate bancarie gli verranno comunicate successivamente all'aggiudicazione.

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.

Laddove interessato, l'aggiudicatario, entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo, dovrà depositare istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione del lotto; sarà onere della Delegata trasmettere la richiesta al Giudice dell'Esecuzione unitamente 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 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui interamente 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, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art.46 quinto comma del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.
- 2) 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);
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la 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 alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi 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.
- 4) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- 5) 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 cura della società preposta; sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dalla sottoscritta delegata presso la sede della ES.IM. società Cooperativa ove potranno richiedersi maggiori informazioni.
- 9) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

In presenza di credito di natura fondiaria si richiama la disciplina contenuta nell'allegato A, capoverso "u" e nell'Allegato "Informazioni per l'aggiudicatario" contenuti nell'ordinanza di delega, che si richiamano espressamente ed integralmente.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE, sul sito internet www.astalegale.net che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo e che tra il compimento di tali forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorreranno meno di 45 giorni liberi.

Il lotto potrà essere visionato previo accordo con il Custode ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Via CASSOLO, 35, MONSANO, tel. 0731 60914, email: infovisite@ivgmarche.it.

Fermo li 16 febbraio 2024

La delegata

Rag. ANNA CINTI

