

TRIBUNALE DI FERMO
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
AL DOTTORE COMMERCIALISTA COGNIGNI FRANCESCA
(artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c.)

La sottoscritta dott.ssa Francesca Cognigni, dottore commercialista in Fermo, con Studio in Fermo alla Contrada Campiglione n.105, indirizzo PEC francesca.cognigni@pec.odcecfermo.it delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Milena Palmisano presso il Tribunale di Fermo con ordinanza notificata in data 11 dicembre 2023, nella procedura esecutiva immobiliare n° 209/2012 R.G. Es. Imm.;

AVVISA

Che la vendita avverrà il giorno 15 gennaio 2025 a partire dalle ore 10.30, presso lo Studio Esprit stp a r.l. in Fermo, Contrada Campiglione n. 105, e si procederà alla vendita con modalità telematica e gara telematica asincrona, nel rispetto dell'ordinanza e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 - ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n.32. In particolare si procederà all'apertura delle buste telematiche relativamente alle offerte per l'acquisto senza incanto dei beni immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 3

Il lotto 3 si compone da un piano primo costituito da un laboratorio e da una abitazione e da un piano terra composto da 2 magazzini, con annesso accessorio prefabbricato esterno ad uso garage e una piccola corte, nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Marsala n.10, e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 26 con le particelle:

- 332 sub. 1, cat. C/2, cl.5, 45 mq, piano T, rc € 174,30, via Marsala;
- 332 sub. 2, cat. C/3, cl.4, 140 mq, piano 1, rc € 715,81 via Marsala;
- 332 sub. 3, cat. C/2, cl.5, 29 mq, piano T, rc € 112,33, via Marsala;
- 332 sub. 4, cat. C/2, cl.5, 46 mq, piano T, rc € 178,18, via Marsala;

I beni sopra indicati, costituiscono il lotto n. 3, per la quota del 100% di piena proprietà dell'esecutato ed al momento della perizia il piano primo risulta occupato da una famiglia in forza di un contratto di comodato gratuito ad uso abitativo registrato all'agenzia delle entrate in data 07.08.2019 al n.1283 non opponibile alla procedura in quanto stipulato dopo la notifica del pignoramento.

Il piano terra è costituito da due locali ad uso magazzino l'uno adiacente all'altro: quello più grande, di mq lordi 52,32, ha il pavimento in parquet, quello più piccolo, di mq lordi 35,49, ha il pavimento in monocottura. In entrambi è presente l'impianto di illuminazione.

Il piano primo presenta l'ingresso nel lato sud dell'edificio e si accede ad esso attraverso due rampe di scale esterne. Ha una superficie commerciale lorda di 158,34 mq.

Originariamente tale piano era tutto laboratorio ma, successivamente sono stati eseguiti interventi di trasformazione interna con realizzazione di muri divisorii in cartongesso per creare nuovi vani all'interno del locale laboratorio al fine di renderne abitabile una porzione. Pertanto, attualmente esso risulta costituito da due porzioni: una porzione abitata, e una porzione laboratorio, comunicanti fra loro attraverso una porta interna. La porzione residenziale ha una superficie commerciale lorda di 116,67 mq ed è composta da un totale di 7 stanze, di cui una cucina/soggiorno, da 4 camere, da un bagno, e da un vano ripostiglio. I pavimenti sono costituiti da mattonelle in monocottura, sono presenti gli impianti idrici, elettrici, di illuminazione e di riscaldamento (con radiatori e caldaia a metano). La porzione del laboratorio ha una superficie commerciale lorda di 41,67 mq ed è composta dal locale laboratorio, da un bagno e da un antibagno.

PRECISAZIONI

Rispetto alla SCIA N. 28060 del 09.08.2017 con la quale veniva ridimensionato il laboratorio al piano primo per trasformarlo in parte in unità residenziale, si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. mancata separazione tra le due porzioni (residenziale e laboratorio) che di fatto risultano comunicanti fra di loro attraverso una porta posta sulla parete divisoria interna;
2. diverso frazionamento delle due proprietà rispetto alla SCIA che di fatto rende le due proprietà comunicanti fra di loro mediante la creazione di un disimpegno interno alla proprietà ovest che consente l'accesso alla proprietà est, eliminando l'autonoma accessibilità alle due proprietà;
3. mancata realizzazione della parete divisoria all'interno del bagno del laboratorio che di fatto permette l'utilizzo anche del bagno della proprietà confinante con altro proprietario;
4. apertura di una finestra monoanta sulla parete nord, all'interno del bagno a servizio dell'abitazione;
5. utilizzo di un vano ripostiglio, privo di finestre, in stanza da letto;
6. realizzazione sulla corte esterna lato ovest, tra il muro perimetrale dell'edificio e il muro controterra della proprietà confinante, di un vano esterno delle dimensioni di mt 9,10 x 2,00 (copertura in onduline verosimilmente in eternit) con ulteriore porzione sull'angolo nord-ovest di mt 2,80 x 2,70 tamponata e rivestita con perlinato di abete, accessibile anche dal lato est, utilizzati in passato presumibilmente come cucina e zona pranzo.

Per quanto riguarda le difformità di cui ai punti 1,2,3 e 4, esse sono sanabile da parte dell'aggiudicatario dell'immobile attraverso la presentazione in Comune di una CILA con pagamento di una sanzione pari ad € 1.000 e di € 70 come diritti di segreteria, a cui vanno aggiunte le spese di progettazione del tecnico incaricato stimabili attorno ad € 600 e € 870 circa come costo dei lavori per la realizzazione delle pareti divisorie mancanti in cartongesso e abbattimento di quelle difformi, per un totale di € 2.540.

Per quanto riguarda l'abuso di cui al punto 6, esso non risulta sanabile e quindi l'aggiudicatario del bene dovrà provvedere alla sua completa rimozione con un costo stimabile attorno ad € 1.500.

Si precisa, inoltre, che in ordine alla SCIA citata, essa ad oggi non risulta perfezionata per mancato pagamento degli oneri di costruzione pari ad Euro 7.248,31, né risulta essere stata

comunicata la fine lavori e presentata domanda di agibilità per quanto riguarda la porzione destinata ad abitazione.

Pertanto, l'aggiudicatario dell'immobile, essendo comunque stati realizzati i lavori contenuti nella SCIA riguardo agli impianti necessari per la parziale trasformazione del laboratorio in unità residenziale, dovrà presentare richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e corrispondere al Comune la somma di Euro 14.496,62 calcolata sulla base delle tariffe attualmente vigenti. Complessivamente, per sanare tutte le difformità e gli abusi precedentemente citati, l'aggiudicatario dell'immobile dovrà sostenere un costo pari ad € 18.536,62, a cui vanno aggiunti i costi per la regolarizzazione catastale relativa alla parziale trasformazione del laboratorio in unità abitativa stimabili attorno ad € 500, per un totale complessivo di € 19.036,62.

Infine, per quanto riguarda l'accessorio prefabbricato esterno ad uso garage, realizzato abusivamente sulla corte antistante l'edificio di cui in precedenza, esso risulta essere stato sanato essendo stata rilasciata dal Comune Concessione Edilizia in Sanatoria N.140 del 02.03.1990,

I beni staggiti sono sprovvisti di attestazione di prestazione energetica e pertanto come da ordinanza di vendita verrà decurtato dal valore di stima la somma forfettaria di € 200,00.

Concludendo si stabilisce che il prezzo a base d'asta è pari ad euro 82.013,00 (valore derivante dal precedente tentativo di vendita ridotto di un quarto).

Data della vendita: 15.01.2025 ore 10.30.Prezzo base: Euro 82.013,00. Rilancio minimo: Euro 1.000,00.Offerta minima: Euro 61.510,00.

Per quanto non specificato si rimanda alla relazione di stima del ctu dott.agr. Alessandrini Costantino allegata al presente avviso.

URBANISTICA

Dalla relazione di stima si evince che le unità immobiliari facenti parte del Lotto n.3 fanno parte di un edificio sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Marsala n.10, costituito al piano primo da una porzione a laboratorio e da una porzione residenziale e al piano terra da 2 magazzini, con annesso accessorio prefabbricato esterno ad uso garage e piccola corte. Tale immobile è stato realizzato in forza del Nulla Osta per esecuzione di lavori edili N. 504 del 24.12.1960 rilasciato dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 24.12.1960, dopo il quale, per successive modifiche, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti amministrativi:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. 2089 del 27.03.1961;
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 140 del 02.03.1990;
- Denuncia di Inizio Attività N. 3987 del 13.02.2008;
- CILA N. 17298 del 18.05.2017;
- SCIA N. 28060 del 09.08.2017.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla relazione di stima del ctu incaricato dott.agr. Alessandrini Costantino.

Lotto n. 3

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 82.013,00 (ottantaduemilatredici/00)

OFFERTA MINIMA: pari al 75% del prezzo base (Euro 61.510,00)

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto

OFFERTE DI ACQUISTO: CONTENUTO E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul **portale del Gestore** designato che è la società **Astalegale.net s.p.a. con la piattaforma www.spazioaste.it.**

L'offerta comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (nello specifico: l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno 15.01.2025 l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12,00 di 08.01.2025) inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, **a pena inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale

rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione),
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale **"Proc. Esecutiva n.209/2012 R.G.E., lotto n. 3, versamento cauzione"**;
- il codice IBAN del conto sul quale è addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del

codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della procedura, di seguito indicato specificando nella causale la procedura "Tribunale di Fermo - Es. Imm. R.G.E. 209/2012" - conto corrente del Gestore "Astalegale.net SPA" acceso presso Banca Sella Spa avente il seguente codice Iban IT 75 A 03268 22300 052136399670.**

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista Delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente del Gestore, **l'offerta sarà inammissibile.**

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c., "L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al prezzo del decimo del prezzo da lui proposto".

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito *pst.giustizia.it*.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione del GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente da

cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari)

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

a) Il Gestore per la vendita telematica è la società Astalegale.net s.p.a.;

b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari; il sito di detto portale è www.spazioaste.it.

c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato, dott.ssa Francesca Cognigni.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale www.spazioaste.it del Gestore designato Astalegale.net s.p.a. accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il Professionista Delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

GARA E AGGIUDICAZIONE

OFFERTA UNICA

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.).

PLURALITA' DI OFFERTE

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà inizio il giorno mercoledì 15.01.2025 nel momento in cui il Professionista delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12.00 del giorno venerdì 17.01.2025 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento (durata di 2 (due) giorni).

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di dieci minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00.

La gara 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 mediante e-mail e sms.

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;

- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

- Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita ovvero il Gestore provvederanno alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) sul conto corrente della procedura.

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.

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

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

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile. Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a.(se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'esecuzione, sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

A norma dell'art. 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.

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.

f) 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 dall'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

g) tutte le attività previste dalla legge ex articolo 571 seguenti c.p.c. saranno effettuate dal Professionista delegato presso il quale potranno richiedersi maggiori informazioni.

h) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sul portale del MINISTERO DELLA GIUSTIZIA nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", sul sito internet **www.astalegale.net** e sul sito del Tribunale di Fermo, 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 custode nominato in sostituzione del debitore è Istituto Vendite Giudiziarie Marche. Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con Istituto Vendite Giudiziarie Marche - Via Cassolo n. 35, Monsano (AN), tel. 0731/60914 - e-mail info@ivgmarche.it, sito web www.ivgmarche.it.

Il Professionista delegato
Dott.ssa Francesca Cognigni