



N. 104/2012 R.G.Es. Imm.

## TRIBUNALE DI FERMO

### AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Stefano Ravagnani, Professionista Delegato, nella Procedura Esecutiva n. 104/2012 R.G. Es. Imm., promossa da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA, visto il Provvedimento di Delega alla vendita, emesso, in data 29.11.2022, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Fermo, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., visto, altresì, l'art. 569 c.p.c.,

### AVVISA

che il giorno **10 dicembre 2024**, alle ore 15.00, presso l'Hotel Royal, sito in Fermo (FM), Località Casabianca, Via Silvio Piccolomini n. 3, si svolgerà la vendita senza incanto, con modalità sincrona mista, dei beni sotto indicati, ed analiticamente descritti, nella perizia redatta dal CTU, Ing. Patrizio Pepa, recante la data del 28/01/2022, alla quali si fa espresso rinvio.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

#### LOTTO DUE

**piena proprietà di immobile sito nel Comune di Fermo (FM), Via Giovanni Falcone SNC, Fg. 79, Part. 479, Sub. 19, zona censuaria 1, categoria C/3, classe 4, consistenza 79 mq, PS2 (locale commerciale attualmente utilizzato come clinica veterinaria dal posto al piano 2° sottostrada (riferito a Via Pompeiana), ovvero al piano terra rispetto a via Giovanni Falcone.**

Il compendio immobiliare in oggetto, risulta occupato da terzi con contratto di affitto.

#### LOTTO TRE

**piena proprietà di immobile sito nel Comune di Fermo (FM), Via Pompeiana n.32, Fg.79, Part.479, Sub.25, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 222 mq,, PS1-PS2 (Locale magazzino / deposito al PS1 e cantine al PS2) e Fg.79, Part.479, Sub.26, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, PS1-PS2. Locale magazzino/deposito oltre che di appartamento residenziale posti entrambi al piano 1° sottostrada.**

L'appartamento è occupato da un familiare dell'esecutato senza titolo; Il locale magazzino è libero.

Sono stati riscontrate difformità ed abusi sanabili. SPESE DI REGOLARIZZAZIONE € 11.636,60

#### LOTTO QUATTRO

**piena proprietà di immobile sito nel Comune di Fermo (FM), Via Giovanni Falcone SNC, Fg. 79, Part. 479, Sub. 27, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 172 mq,,**

**PT locale magazzino/deposito posto al piano terra. Il bene è composto da un unico ed ampio ambiente.**

L'immobile è utilizzato dall'esecutato come rimessa.

#### **LOTTO CINQUE**

**piena proprietà di immobile sito nel Comune di Fermo (FM), Via Pompeiana n.32, Fg. 79, Part. 479, Sub. 28, zona censuaria 1, categoria F/3, PT abitazione in corso di costruzione posta al piano terra.**

L'immobile è libero

#### **LOTTO OTTO**

**DIRITTI PARI A 1/1 DI EDIFICIO SINGOLO (ex fabbricato rurale) APPARTAMENTO, con vocazione residenziale, costituito da un locale (1) magazzino deposito al piano terra, una unità con caratteristiche di abitazione al piano primo, con annessa soffitta al piano secondo sottotetto, e un piccolo accessorio esterno al piano terra, oltre ad appezzamento di terreno agricolo di 23.130 mq catastali, il tutto sito nel Comune di Fermo (FM) in Contrada Salvano SNC, distinto al Catasto Fabbricati di detto comune:**

**-foglio 83 con la Particella 14 sub. 1 (Area Corte - BENE COMUNE NON CENSIBILE)**

**-foglio 83 con la Particella 14 sub. 2, zona censuaria 2, categoria C/2, Classe 3, consistenza 143 mq, Rendita Catastale €. 110,78 (MAGAZZINO/DEPOSITO)**

**-foglio 83 con la Particella 14 sub. 3, zona censuaria 2, categoria A/3, Classe 5, consistenza 6 vani, Rendita Catastale €. 176,63 (UNITA' RESIDENZIALE CON ANNESSA SOFFITTA E ACCESSORIO ESTERNO)**

**-TERRENO, posto tutto intorno l'edificio ex rurale, situato nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano e censito nel Catasto dei Terreni di detto Comune al foglio 83 con la Particella 208 così suddiviso:**

**- Porz AA Qualità Seminativo Arboreo Classe 2 consistenza Ha 02:31:30, Reddito Dominicale 113,48, Reddito Agrario 143,35 €.**

**- Porz AB Qualità Uliveto consistenza Ha 00:15:00, Reddito Dominicale 6,20, Reddito Agrario 8,52 €.**

**- Porz AC Qualità Vigneto Classe 2, Consistenza Ha 00:16:00, Reddito Dominicale 12,81, Reddito Agrario 9,09 €**

Il Compendio immobiliare risulta libero da persone

La realizzazione dell'intero complesso immobiliare, di cui fanno parte i Lotti 01, 02, 03, 04 e 05, è avvenuta con i seguenti provvedimenti:

- Esecuzione Lavori Edili N.910 Pratica Edilizia N. 237/1968 del 29/08/1968

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Pratica Edilizia N. 237/1968 del 29/08/1968
- Concessione per Esecuzione Lavori Edili Prot. N. 876 Pratica N. 320/1980 del 20/05/1972
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 318/99 prot n. 11636 del 31/08/1999 riferita alle pratiche di condono C2585/86; 11347/95; 11349/95.
- Concessione per Esecuzione dei Lavori Edili n. 11922 del 04/09/1999 pratica edilizia N. 741/98 con progetto depositato il 20/08/1998 che è stato esaminato dalla commissione edilizia in data 20/10/1998 (sospesa) ed in data 29/12/1998
- Permesso di costruire n.445/2001 Rif. Urb. N.5306 del 25/05/2002 per opere di “Cambio di destinazione d’uso da Laboratorio ad Abitazione ed Autorimessa” in seguito a richiesta presentata il 15/05/2001 con prot. 5545 e successivo rinnovo del Permesso di costruire Rif. Urb. N.10121 Pratica Edilizia n. 754/2004 del 12/11/2004

-Cambio di destinazione d’uso da Laboratorio ad Ambulatorio veterinario con Pratica di “Sanatoria di opere Edilizie Abusive” ai sensi della L.47/85 con il N.Denuncia Inizio Attività (DIA) Pratica n. 833/2005 del 13/12/2005 assunta con protocollo n. 53369. In seguito è stata presentata anche una pratica DIA di variante protocollata in data 09/03/2006 assunta con prot. n. 2181.

La realizzazione del LOTTO 06 è derivata da una variante al permesso di costruire n. 89 del 17/07/1982:

- Concessione per Esecuzione dei Lavori Edili prot. N.1210 Pratica N. 89/1982 del 17/07/1982
- Concessione per Esecuzione dei Lavori Edili prot. N.2461 Pratica N. 269/1984 del 25/01/1985
- Concessione per Esecuzione dei Lavori Edili prot. N.1112 Pratica N. 219/1983 del 16/04/1985
- Concessione per Esecuzione dei Lavori Edili prot. N.4159 Pratica N. 219/1983 del 19/01/1987

La realizzazione dell’edificio di cui fa parte il Lotto 10, che è avvenuta con i seguenti provvedimenti:

- Licenza per esecuzione dei lavori edili 01/04/1976 Pratica N. 2676, Prot. N. 2426
- Concessione per Esecuzione Lavori Edili 21/02/1977 N. 12 Prot. N. 11648
- Permesso di abitabilità del 23/12/1977 prot. 11110, nel quale sono altresì riportate i dati di inizio lavori del 06/04/1976, Collaudo statico del 07/09/1977 e protocollo del Genio Civile N. 2379/6095.

In merito al Lotto 8 non sono state rinvenute pratiche edilizie presso l’archivio del Comune di Fermo, quindi non si può dire con certezza se siano state eseguite delle opere abusive. Però prendendo come spunto i documenti catastali, si può affermare che il fienile, realizzato con dei pilastri in C.A. prefabbricato e tettoia in lamiera, sia presumibilmente abusiva, e chi acquisterà il lotto dovrà molto probabilmente demolirla.

Pertanto per poter sanare l’abuso è necessario ripristinare lo stato dei luoghi demolendo la tettoia (fienile), presentare una SCIA e contestualmente presentare una pratica di variazione catastale per l’aggiornamento delle planimetrie. I costi per sanare gli abusi sono indicativamente pari ad € 3.350,00.

### **MODALITA’ DELLA VENDITA**

**► Il lotto 2 viene posto in vendita al prezzo base di Euro 76.133,33 oltre imposte di legge  
Offerta minima Euro 57.100,00**

► Il lotto 3 viene posto in vendita al prezzo base di Euro 160.495,92 oltre imposte di legge  
**Offerta minima Euro 120.371,94**

► Il lotto 4 viene posto in vendita al prezzo base di Euro 58.665,22 oltre imposte di legge  
**Offerta minima Euro 43.998,92**

► Il lotto 5 viene posto in vendita al prezzo base di Euro 57.108,84 oltre imposte di legge  
**Offerta minima Euro 42.831,63**

► Il lotto 8 viene posto in vendita al prezzo base di Euro 137.392,16 oltre imposte di legge  
**Offerta minima Euro 103.044,12**

► 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 della vendita.

### **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.

L'offerta medesima, deve essere redatta, mediante il Modulo Web ministeriale "Offerta Telematica", accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://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 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 certificata (in sigla: PEC), 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 PEC.

**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, acceso presso la Banca Sella S.p.A. – Succ. Telematiche, avente il seguente **IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670**.

- Causale: **versamento cauzione**.

**Il versamento della cauzione, deve avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, in modo tale, che l'accredito della somma, 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 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 "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.

**Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.**

### **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% (dieci per cento) del prezzo offerto. Il versamento della cauzione, si effettua, tramite bonifico bancario, sul conto corrente intestato ad ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso la Banca Sella S.p.A. – Succ. Telematiche, avente il seguente **IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670**.

**Tale versamento, a mezzo bonifico bancario, deve avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno cinque giorni prima, dalla data fissata per la vendita.**

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: **versamento cauzione**.

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

### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza, l'utente, potrà inviare una e-mail, all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure, contattare il call – center, al numero 02.80030021, 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, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo Studio del Professionista Delegato, Avv. Stefano Ravagnani, sito in Porto Sant'Elpidio, via Cavour 98 entro le ore 12.00, del giorno precedente l'asta (sabato escluso), previo appuntamento telefonico, contattando il seguente numero: Tel. 0734903785.**

All'esterno della busta, 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.

Chiunque, eccetto 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.);

- 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;
- 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;

**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 a "Esec. Imm. n. 104/2012 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) 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 udienza;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, la stessa dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale, sulla base dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, che in copia autentica, dovrà essere acclusa all'offerta;

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

**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](http://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](http://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, presso presso l'Hotel Royal, sito in Fermo (FM), Località Casabianca, Via Silvio Piccolomini n. 3.**

L'apertura delle buste telematiche e cartacee, pervenute, avverrà nel corso dell'udienza fissata per la vendita, presso presso l'Hotel Royal, sito in Fermo (FM), Località Casabianca, Via Silvio Piccolomini n. 3, alla presenza degli offerenti e del Delegato medesimo. 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 provvisoria 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/00).**

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 mediante email 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.

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 provvisorio, l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento, a chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene, il Delegato alla vendita, provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai 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).

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.

L'addove l'aggiudicatario, ne abbia l'interesse, può formulare, Istanza di emissione, dell'Ordine di Liberazione, del Compendio Immobiliare in oggetto, entro 30 giorni, dal saldo prezzo, con onere, del Professionista Delegato, di presentazione della trasmissione, al G.E., della predetta richiesta, insieme alla Bozza del Decreto di Trasferimento.

Gli effetti traslativi, si produrranno, solo al momento dell'emissione, del Decreto di Trasferimento stesso, 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 provvederà, 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, e nelle eventuali relative integrazioni, che devono, qui intendersi, interamente richiamate e trascritte. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);

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, o altro, alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché, qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato

dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura del professionista delegato, fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura). Sono a carico dell'Aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

**Non risultano iscrizioni e/o trascrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento:**

6) Sono a carico dell'aggiudicatario 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, utilizzando il fondo spese che verrà richiesto dal delegato successivamente all'aggiudicazione, con possibilità, da parte del professionista, di richiedere ulteriori anticipazioni ove necessario, 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.

7) 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.

8) A norma dell'art. 46 D.P.R. 06/06/2001 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.

9) Tutte le attività prescritte dalla legge, ex art. 571 e segg. c.p.c, saranno effettuate, dal sottoscritto Delegato, al quale potranno richiedersi, maggiori informazioni Tel. 0734903785.

10) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**In caso di credito fondiario:**

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

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

Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto, ogni aggiudicatario potrà con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento, purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore a 2/5 al residuo credito dell'Istituto, oppure, paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare

espropriata ai 3/5 del relativo prezzo base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto di cui all'art. 55 del ripetuto R.D. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.

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

Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993 l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo dovrà versare direttamente al CREDITORE FONDIARIO nei sessanta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi del comma 5° dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

**PUBBLICITA'**

Il presente avviso, sarà pubblicato, sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché 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.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il custode, Istituto Vendite Giudiziarie Marche S.r.L., 60030 Monsano (AN), Via Cassolo n. 35, tel. 0731.60914 - 0731.605180 - 0731.605542.

Il delegato  
Avv. Stefano Ravagnani