

TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzioni Immobiliari

RG. 212/2015

Giudice delegato: dott.ssa Milena Palmisano

Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Raffaella Trucchia, nata a Osimo AN il 5/3/1979, CF TRCRFL79C45G157X, con studio in Fermo in Viale Della Carriera n. 24, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo ex art. 591 bis c.p.c. in data 18/7/2023 nel procedimento esecutivo n. 212/2015 RGEI

AVVISA

che il giorno **19/02/2025 alle ore 16,30**, presso il proprio studio sito in Fermo in Viale Della Carriera n. 24, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma “spazioaste.it”, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell’art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica ex D.M. 32/2015” ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.);
- 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 della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

f) l'aggiudicatario, laddove vi abbia interesse, può fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 gg dal saldo prezzo, con onere del delegato di presentazione della trasmissione al GE della suddetta richiesta.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.

LOTTO 1

Il LOTTO 1 è ubicato nel quartiere San Giuliano del Comune di Fermo in via Armando Diaz n. 46, importante via di comunicazione con i paesi limitrofi, in una zona agricola semicentrale a ridosso del Centro storico.

Lotto composto da:

- CORPO A - Casa a Schiera da cielo a terra costituita da una abitazione PS1-T-1-2 con corte pertinenziale particella 8 sub 2.
- CORPO B - Due Terreni agricoli adiacenti all'edificio individuato nella particella 8 e precisamente particelle 363 - 364.

Per la quota di: 1/1 di piena proprietà

Corpo A: VILLA BIFAMILIARE

Villetta a schiera da ristrutturare con Superficie commerciale di 142,63 mq costituita da un'abitazione da cielo a terra individuata come sub 2 che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato. Ogni piano ha una dimensione di 7,56 ml x 5,35 ml = 40,45 mq di SUL (superficie utile lorda) e sono tutti collegati da scala interna. L'abitazione ha pertanto una Superficie Utile Lorda complessiva di 40,45 mq x 3 (piani) = 121,35 mq oltre al P2 sottotetto di 40,45mq. Al PS1 c'è la cucina con accesso alla corte privata e la scala, al PT c'è l'accesso su via Armando Diaz,

ingresso e soggiorno con terrazzo di mq 5,50, al P1 c'è un bagno, camera e ripostiglio, al P2 c'è il locale sottotetto con h min 0,70 ml ed h max 2,30 ml. Esternamente c'è una porzione di corte utilizzata in maniera esclusiva di 52,00 mq.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile non è abitabile in quanto è da ristrutturare, si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'Immobile risulta in corso di costruzione quindi in assenza di planimetria catastale. Lo stato attuale dell'immobile al momento del sopralluogo presenta alcune lievi difformità con le planimetrie presentate in Comune nella CILA del 2017. La corte esclusiva però deve essere frazionata e devono essere aggiornate al catasto le proprietà rimaste a quelle del 1974. (normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, introduttivo del comma 1 bis dell'art. 29 L. 52/1985)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Il costo si riferisce alla divisione della corte attualmente bene comune alle due porzioni immobiliari sub 2 e 3 (non oggetto di esecuzione in quanto di altra proprietà) ed aggiornamento delle proprietà: € 1.000,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CATASTO FABBRICATI

Foglio 78, particella 8, Sub 2, Cat. F/3;

Indirizzo catastale: via Armando Diaz n. 46, piano: PS1-T1-2, derivante da Divisione del 13/12/2017 Pratica n. AP0089670 in atti dal 14/12/2017 (n. 11361.1/2017).

CONFINI

Il sub 2 confina sul lato nord con via Armando Diaz, sul lato ovest è adiacente al sub 3 altra proprietà, lato sud ed est si affaccia sulla corte comune della particella 8. La particella 8 confina con la particella 364 stessa proprietà, via Armando Diaz, particella 6 altra proprietà.

Corpo B: TERRENI AGRICOLI

Due terreni agricoli accessibili da via Armando Diaz ed adiacenti alla corte dell'edificio (CORPO A) ed insieme ad essa sono recintati costituendo il verde privato dell'abitazione. I terreni sono in leggera pendenza ed alberati.

Catastalmente sono individuati come la particella 363 con una superficie di 70,00 mq e la particella 364 con una superficie di 120,00 mq, per complessivi 190,00 mq.

Nel PRG del Comune di Fermo sono individuate come "Aree Agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico-ambientale (art. 56 NTA)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CATASTO TERRENI

Foglio 78 particella 363, qualità/classe SEMINATIVO 2, superficie 70, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,34 €, indirizzo catastale: via Armando Diaz, piano: PT;

Foglio 78 particella 364, qualità/classe SEMINATIVO 2, superficie 120, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 0,59 €, indirizzo catastale: via Armando Diaz, piano: PT;

CONFINI

Foglio 78 particella 363

Coerenze: La particella 363 confina con la particella 364 stessa proprietà, via Armando Diaz, particelle 10 e 366 altra proprietà, salvo altri.

Foglio 78 particella 364

Coerenze: La particella 364 confina con le particelle 8 e 363 stessa proprietà, via Armando Diaz, particelle 366,143 e 18 altra proprietà, salvo altri.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

Prezzo base: € 94.230,20 (Euro novantaquattromiladuecentotrenta/20),

Offerta minima: € 70.672,65 (Euro settantamilaseicentosestantadue/65), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

*** **

LOTTO 3

Il LOTTO 3 è UNA PORZIONE DI FABBRICATO ubicato nel quartiere "Tiro a segno" del Comune di Fermo in via Andrea da Bologna n. 49, della superficie commerciale di 13,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie per 99 anni, di cui 63 restanti.

L'unità immobiliare è individuato catastalmente come foglio 44 particelle 471 sub 26 ed è composta da: Soffitta sita al P4 di un edificio residenziale individuato come PALAZZINA D ed è utilizzata come magazzino-ripostiglio, individuata come sub 26 con una SUL (superficie utile lorda) di 13 mq ed altezza utile interna minima di 1,00 ml ed altezza massima di 2,70 ml. La soffitta ha una pavimentazione in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed ha il solo impianto

elettrico. E' illuminata da un lucernario in pvc ed è accessibile tramite porta in legno. La costruzione dell'edificio residenziale risale al 1983 e l'agibilità è stata ottenuta nel 1992. L'edificio di civile abitazione è composto da un piano terra destinato a garage, n. 3 piani fuori terra destinato ad abitazioni ed un quarto piano destinato a soffitte. Ogni piano è collegato da scala ed ascensore condominiale fino al P3, al P4 arrivano solo le scale.

Identificazione catastale:

foglio 44 particella 471 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 17,46 Euro, indirizzo catastale: via Andrea da Bologna 49, piano: P4, derivante da COSTITUZIONE del 07/12/1992 in atti del 20/02/1997 (n. 4215.1/1992).

Coerenze: Il sub 26 confina con bene comune corridoio e scale e soffitte altra proprietà.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 4,49

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 18,70

Millesimi condominiali: 4

La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

Prezzo base: € 1.617,77 (Euro milleseicentodiciasette/77)

Offerta minima: € 1.213,32 (euro milleduecentotredici/32), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

*** **

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica entro e non oltre **le ore 12 del giorno 12/2/2025**, all'interno del portale **<http://pvp.giustizia.it>**, previa registrazione seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale PST Giustizia oppure tramite apposita funzione "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, ivi indicato (**offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**), mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di

validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, co. 5 del DM n 32/2015. 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.

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata può essere trasmessa una sola offerta.

L'offerta di 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 potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, ai sensi dell'art. 579, ultimo co. cpc, salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 cpc 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.

Gli interessati devono far pervenire in via telematica unitamente alla istanza di partecipazione (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta contenente il prezzo offerto, l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale), l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015). 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.

2. Copia della contabile di versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura **cod. Iban IT18Q084916945000060000669**, che dovrà essere stato effettuato entro 5 giorni anteriori alla data fissata per la vendita, con causale "*versamento cauzione RGEI 212/2015 Trib. FM*". Dovrà altresì essere indicata la data, l'ora, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il cod. Iban su cui è stata addebitata la somma. 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.

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 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerta può essere presentata anche senza bollo ma in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

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 l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);

7. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa 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; 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;

9. 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;

10. l'indirizzo 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;

11. l'eventuale recapito di telefonia mobile dove trasmettere le comunicazioni previste.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel sito SpazioAste.it. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi 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, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 cpc.

MODALITÀ DELLA VENDITA

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno 4/9/2024 a partire dalle ore 16,30, presso lo studio del delegato sito in Fermo in Viale Della Carriera n. 24, a mezzo dell'aula virtuale predisposta sul portale SpazioAste.it. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore delle vendite telematiche invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Nel giorno e nell'orario sopra indicato per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e, seguendo le indicazioni riportate nel Manuale Utente, disponibile all'interno del portale stesso, risultare on line.

Nel giorno e nell'ora 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 assicurare l'anonimato.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

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

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

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

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, pertanto, con inizio dal 19/02/2025 alle ore 16,30, e termine al 21/02/2025 alle ore 12,00. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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.

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

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi, 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.

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.

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.

Il delegato provvede alla stesura del verbale delle operazioni di vendita.

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, 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 CC intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione che verrà indicato dal professionista delegato.

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

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

vendita.

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

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili, 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. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Nel caso di credito fondiario, ove rientri nella disciplina di cui al R.D. 16/7/1905 n. 646, ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/7/1905 n. 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al creditore fondiario, nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto 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 versato entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato al debitore esecutato 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 di $\frac{2}{5}$ al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai $\frac{3}{5}$ del relativo prezzo di base. Ove

l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto dell'art.55 del ripetuto D.L. E saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.

Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D.Lgs. 385/93, ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D.Lgs. 385/93, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo, dovrà versare direttamente al CREDITORE FONDIARIO nei sessanta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario, intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione. Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico sul conto intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 212/2015 R.E.I. Trib. FM", di cui sopra; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it> o astalegale.net, è presente il pulsante per la richiesta di

prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode, VEMI- Istituto vendite giudiziarie Marche, sul sito: ivgmarche.it, tel: 0731/605180-605542-60914, ovvero presso lo studio del professionista delegato, Avv. RAFFAELLA TRUCCHIA, con studio in Fermo in Viale Della Carriera n. 24, tel. 0734 600200, email: raffaellatrucchia@gmail.com.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, scrivendo a garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattando i seguenti recapiti telefonici: 02 800 300 21. Gli operatori rispondono dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet astalegale.net e spazioaste.it nonché sul sito del Tribunale di Fermo.

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

Fermo, 23/10/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Raffaella Trucchia