

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**107/2013 R.G.E.I.**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**  
**DELEGATA AL DOTTORE COMMERCIALISTA GAETANO CONCETTI**

Il sottoscritto Dott. GAETANO CONCETTI con studio in Fermo alla via Donizetti n.6, anche nella qualità di socio dell'ES.IM SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Fermo Via Ognissanti, 13, ove, ai fini del presente avviso elegge domicilio,

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzione in data 5 ottobre 2021, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 107/2013 R.G.E.I. Tribunale di Fermo promosso da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. e sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni, visti gli articoli 569 e 591 bis C.P.C.,

COMUNICA

Che il giorno **4 febbraio 2025 alle ore 11:00** presso la sede dell'ES.IM. SOCIETA' COOPERATIVA, in Fermo, Via Ognissanti n.13, si svolgerà la vendita senza incanto dei beni sotto descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà sul seguente compendio immobiliare sito in Comune di Rapagnano, alla via Nicosanti Arnaldo n.3, (in catasto Contrada Tenna), composto da:

Un edificio di 13,5 vani catastali, una corte di pertinenza e due appezzamenti di terreno, tre accessori di proprietà.

**A-** Il fabbricato ha un doppio accesso: dal lato strada, attraverso un portoncino in legno si accede alla zona notte, mentre dal piano primo sottostrada si accede direttamente alla zona giorno, che occupa circa il 70% della superficie di questo piano. Una scala interna collega la zona giorno alla zona notte, mentre al sottotetto si accede da una scala esterna, quest'ultimi ambienti risultano parzialmente ristrutturati.

L'abitazione ha un impianto di riscaldamento con stufa a pellet al piano primo sottostrada, mentre al piano terra è dotata di un impianto di riscaldamento-raffrescamento a split collocati in ogni ambiente. L'unità immobiliare è costituita al piano prima sottostrada da una cucina-pranzo, da un bagno, ripostiglio e una cantina, una corte di pertinenza di 600 mq.

Al piano terra tre camere da letto di cui due matrimoniali e una doppia, un bagno, un disimpegno e corridoio.

Al primo piano una soffitta non ristrutturata e in parte allo stato grezzo di circa 74,64 mq.

Al piano sottostrada sul lato sinistro dell'edificio, c'è un fienile in parte in muratura e in parte in lamiera, il tetto con struttura portante in legno e manto di copertura in lamiera ondulata, con accesso sia dalla corte che dall'appartamento.

**B-** Unità immobiliare ad uso garage al piano primo sottostrada, in prossimità della rampa di accesso alla corte di pertinenza, in aderenza con l'edificio principale (abitazione), Sono presenti due porte di accesso dalla corte e dall'appartamento, attraverso il locale cantina.

Sulla corte di pertinenza, individuata al foglio 14 con la particella 17 sub 1, B.C.N.C., di mq 600, insistono due annessi:

-un locale deposito, in parte demolito composto da struttura leggera rivestita in lamiera ondulata, avente una superficie lorda di circa 35 mq;

-una porcilaia realizzata in muratura con copertura a coppi, avente una superficie lorda di circa mq 21,75.

Il fabbricato è riportato nel catasto fabbricati di Rapagnano, al foglio 14, con i seguenti dati:

- Part. 17 sub 2, Contrada Tenna n.39, PS1-T-1-2, Cat. A/3, classe 3, vani 13,5, dati di superficie mq 308, R.C. Euro 362,55;

- Part. 17 sub 3, Contrada Tenna n.39, PS1, Cat.C/6, classe 2, consistenza mq 27, dati di superficie mq 34, R.C. Euro 37,65.

L'edificio è sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

**C-** Spazio di terreno della superficie di mq 265, riportato nel catasto terreni di Rapagnano al foglio 14 part. 123, sem irr arb, classe 2, R.D. Euro 1,64, R.A. Euro 1,57;

**D-** Spazio di terreno della superficie di mq 495, riportato nel catasto terreni di Rapagnano al Foglio 14, particella 124, sem irr arb, classe 2, R.D.Euro 3,07 R.A. Euro 2,94.

Il lotto è occupato dagli esecutati.

#### **URBANISTICA**

Dalla perizia di stima emerge che l'edificio, risalente alla fine del 1800, risulta in parte ristrutturato con permesso di costruire N.6/2008. Prot. 3009. In data 12 maggio 2009 si comunicava l'inizio dei lavori; successivamente si interrompono i rapporti tra il Progettista- Direttore dei lavori e impresa, i lavori terminano nel 2012.

Lo stato dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia suddetta, mentre le planimetrie catastali non sono state aggiornate.

Dalle verifiche effettuate dal CTU presso l'ufficio tecnico del comune di Rapagnano risultano mancanti alcuni adempimenti, dovuti all'interruzione dei lavori:

-Sospensione dei lavori da parte del Direttore dei Lavori

-Certificazione dell'avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione.

-Dichiarazione di rispondenza o di conformità degli impianti elettrico, gas cottura, riscaldamento, (né è priva), idrico-sanitario e radiotelevisivo ai sensi del DM 37/08.

-Attestato di avvenuta variazione catastale.

-Certificati di collaudo.

-Estremi della dichiarazione di regolare esecuzione per gli interventi strutturali locali.

-Certificazione energetica APE.

-Fascicolo del fabbricato ai sensi del D. Lgs 81/2008.

-Attestazione conclusiva del rispetto dei requisiti acustici degli edifici.

Gli annessi agricoli sono stati realizzati presumibilmente in epoca antecedente il 2 settembre 1967.

Necessita aggiornamento delle planimetrie catastali.

Dei costi per la regolarizzazione si è tenuto conto nella stima del lotto.

I due appezzamenti di terreno sopra individuati sub C e D nel PRG ricadono in area di completamento speciale S1.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. VITO SFORZA che si richiama espressamente ed integralmente che potrà essere consultata sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**Il lotto viene posto in vendita al prezzo di Euro 81.212,00**

**(ottantunomiladuecentododici virgola zero zero) oltre imposte di**

**legge, con offerta minima non inferiore ad Euro 60.909,00**

**(sessantamilanovecentonove virgola zero zero).**

**In caso di gara il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad**

**Euro 1.000,00.**

#### **MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

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

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

#### **MODALITA' TELEMATICA**

L'offerta di acquisto ai fini della partecipazione alla gara deve essere fatta pervenire dall'offerente entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato dal delegato per la vendita; essa deve essere redatta mediante il Modulo Web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno del portale [www.spazioaste.it](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 comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura.

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

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 - **pari al 10 per cento del prezzo offerto** - mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato ad ASTALEGALE.NET SPA, avente il seguente IBAN:

**IT 75A0326822300052136399670**

- Causale: versamento cauzione Proc.107/2013 TRIBUNALE DI FERMO; **il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, nel termine di cinque giorni prima della data fissata per la vendita.**

3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;

4. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;

5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

6. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve presentare apposita dichiarazione in

bollo sottoscritta avanti un ufficiale di stato civile o un notaio da inoltrare al delegato con l'offerta telematica);

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 avente il seguente IBAN **IT**

**75A0326822300052136399670**

**Tale versamento a mezzo bonifico bancario deve avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, in modo tale che l'accredito delle somme avvenga entro il quinto giorno anteriore a quello fissato per la vendita.**

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: versamento cauzione proc. 107/2013 TRIBUNALE DI FERMO.

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, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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

#### **MODALITA' TRADIZIONALE**

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

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

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

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

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

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e residenza, recapito telefonico) codice fiscale o Partita IVA e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge nel caso di comunione dei beni, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino del codice fiscale (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente occorre indicare i dati identificativi, inclusa Partita Iva /Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché produrre in sede di udienza di vendita il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferito all'offerente in udienza;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore la stessa dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale sulla base

dell'autorizzazione del Giudice Tutelare che in copia autentica dovrà essere acclusa all'offerta;

- gli offerenti dovranno altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Fermo o eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.: in mancanza le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad 1/4.

- il termine del pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a **120 giorni** dall'aggiudicazione.

- l'importo della cauzione versata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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

- un ASSEGNO CIRCOLARE non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato al **Dott. GAETANO CONCETTI Proc.107/2013 TRIBUNALE DI FERMO**, cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

- qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica, la fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;

- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società dovrà essere prodotto all'udienza fissata per la vendita certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta anche l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

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

L'offerta 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**

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni e, comunque, entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale invierà all'indirizzo di posta elettronica 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 in Fermo, alla Via Ognissanti n.13.

L'apertura delle buste telematiche e cartacee pervenute avverrà nel corso dell'udienza fissata per la vendita in Fermo, presso la sede dell'ES.IM. SOC.COOP. in FERMO, alla Via Ognissanti n.13 alla presenza degli offerenti. 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 virgola zero zero).

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

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms.

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

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

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento



più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 48 ore dall'accredito sul conto della procedura da parte del Gestore-detentore della cauzione versata, il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione della stessa agli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Terminata la gara il Delegato alla vendita aggiudicherà 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).

Laddove ne abbia interesse, l'aggiudicatario entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo, dovrà depositare istanza di emissione dell'ordine di liberazione, con onere del delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.

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

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

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

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

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal

fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto (in ogni caso l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art.46 quinto comma del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento)
- 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli; la vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi 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 o 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.
- 6) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

- 7) A norma dell'art. 46 D.P.R. 6-6-2001 N. 380 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.
- 8) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede della ES.IM. società Cooperativa ove potranno richiedersi maggiori informazioni.
- 9) Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art.63, secondo comma delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.
- 10) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**In presenza di credito di natura fondiaria si rinvia alla disciplina contenuta nell'ordinanza di delega, allegato A, capoverso "u".**

**PUBBLICITA'**

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

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

Fermo li 24 ottobre 2024

Il delegato Dott. GAETANO CONCETTI