

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

Il sottoscritto Dr. Paolo Sbattella, commercialista in Fermo, con Studio in Altidona alla via Spontini n. 5, indirizzo PEC paolo.sbattella@pec.odcecfermo.it, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Milena Palmisano presso il Tribunale di Fermo con Ordinanza del 23 settembre 2024, nella procedura esecutiva immobiliare n° 107/2022 R.G. Es. Imm.;

AVVISA

Che la vendita avverrà il giorno martedì 18 febbraio 2025 a partire dalle ore 11.00, presso lo Studio Esprit stp a r.l. in Fermo, Contrada Campiglione n. 105, e si procederà alla vendita con modalità telematica e gara telematica asincrona, nel rispetto dell'ordinanza e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 - ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n.32. In particolare si procederà all'apertura delle buste telematiche relativamente alle offerte per l'acquisto senza incanto dei beni immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2

B Terreno in parte AGRICOLO e in parte RESIDENZIALE

Terreno in parte agricolo e in parte residenziale a Falerone (FM) Strada Faleriense a Monte, frazione Pacchiarotti, proprietà per ½ ciascuno dei 2 esecutati.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 299 (catasto terreni), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 26,34 euro
- foglio 12 particella 107 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 1, superficie 630, reddito agrario 2,44 euro, reddito dominicale 2,11 euro
- foglio 12 particella 213 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 2, superficie 340, reddito agrario 1,05 euro, reddito dominicale 0,88 euro
- foglio 12 particella 254 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 3, superficie 500, reddito agrario 2,58 euro, reddito dominicale 1,81 euro
- foglio 12 particella 255 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 1, superficie 580, reddito agrario 3,44, reddito dominicale 3,00 euro
- foglio 12 particella 104 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 570, reddito agrario 2,94 euro, reddito dominicale 2,06 euro
- foglio 12 particella 102 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 530, reddito agrario 2,74 euro, reddito dominicale 1,92 euro
- foglio 12 particella 105 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 1, superficie 580, reddito agrario 2,25 euro, reddito dominicale 1,95 euro

- foglio 12 particella 106 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 460, reddito agrario 2,38, reddito dominicale 1,66 euro

Il LOTTO 2 è composto da:

- un **edificio in muratura**, coperto con tetto in lamiera zincata ad uso rimessa di circa **15 mq**. Lo stesso si trova all'interno di una corte esclusiva di circa 105 mq, il tutto prospiciente su Strada Vicinale Pacchiarotti in Comune di Falerone. In zona "B" Residenziale di Completamento del PRG vigente;

- fa inoltre parte di questo lotto un **APEZZAMENTO di TERRENO** di complessivi **4.190 mq** ricadente nel Comune di Falerone, a 3 Km di distanza dal centro storico. Al bene si può accedere agevolmente dalla strada vicinale Pacchiarotti. L'apezzamento è esposto prevalentemente a sud-est, le pendenze sono lievi e non c'è la possibilità di approvvigionamento idrico. Questi terreni nel Certificato di Destinazione Urbanistica risultano in parte a destinazione Zona "E" **Area Agricola** per una superficie di **3.612 mq** e in parte a destinazione Zona "B" **Residenziale di Completamento** per una superficie di **578 mq**.

Su una parte dei terreni c'è impiantato un **uliveto di circa 50 piante produttive**, la restante parte di essi è ad uso seminativo.

Ora l'indice fondiario (IF), normato dall'Art.23 delle NTA del PRG di Falerone, per la Zona "B1"-Residenziale di Completamento è pari a 2,00 mc/mq. Quindi essendo la porzione di terreno con possibilità edificatoria pari a 578 mq, il suo sviluppo edificatorio sarebbe pari a 1.156 MC. Ma per effetto della normativa riguardante la distanza dai confini e la distanza dai fabbricati, sempre del sopra citato Art.23, le possibilità edificatorie del solo LOTTO 2 sono pari a circa 890 MC.

Differente sarebbe il caso in cui sia il LOTTO 1 che il LOTTO 2 fossero venduti ad un unico acquirente, in tal caso i confini di riferimento diventerebbero quelli dei due LOTTI, ipotesi in cui la possibilità edificatoria del LOTTO 2 si potrebbe sfruttare in maniera totale, sfruttando anche la possibilità di accorpamento di cubatura degli accessori ricadenti all'interno delle due corti.

Per quanto non specificato si rinvia alla **relazione di stima del ctu Arch. Monia Ferroni**, che va letta, allegata al presente avviso di vendita.

Data della vendita: 18.02.2025 ore 12,00. Prezzo base: Euro 25.600,00. Rilancio minimo: Euro 1.000,00. Offerta minima: Euro 19.200,00

URBANISTICA

Dalla relazione di stima del ctu si rileva che la costruzione di fabbricato in oggetto è stata iniziata in data anteriore al 01.09.1967. A seguito dell'Accesso agli atti edilizi amministrativi presso il Comune di Falerone, il Geometra dell'area tecnica, ATTESTA che in merito agli edifici facenti parte della detta esecuzione immobiliare NON SONO REPERIBILI negli archivi dell'UTC atti autorizzativi edilizi. Inoltre, presso gli immobili edilizi eseguiti, è stata posta un'ORDINANZA di INAGIBILITA' e messa in sicurezza a seguito

della Scheda "AEDES" esito "E" aggregato 750 edificio 01 Foglio 12 Part.103.Protocollo N. 3805 del 20.04.2017, questo a seguito degli eventi sismici del 2016.

Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenti partizioni interne.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: aggiornamento planimetria Doc.FA:€ 1.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE in quanto edifici inagibili o comunque non utilizzabili in nessun modo e che, come tali, non comportano un consumo energetico.

Per il Lotto 2 allegato alla perizia il CDU dei terreni che assegnano la seguente destinazione urbanistica: mappali n. 105 per 160 mq, n. 107 per 224 mq, n. 213 per 48 mq, n. 255 per 151 mq ZONA "B" Residenziale di Completamento; le restanti superfici dei mappali sopra frazionati ed i rimanenti mappali nn.102/104/106/254 ZONA "E" area Agricola.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla relazione di stima del ctu Arch. Monia Ferroni allegata al presente avviso ed alla quale si rinvia.

Lotto 2

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 25.600,00 (venticinquemilaseicento/00)

OFFERTA MINIMA: pari al 75% del prezzo base (Euro 19.200,00)

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto

OFFERTE DI ACQUISTO: CONTENUTO E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

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

L'offerta comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (nello specifico: l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno martedì 18.02.2025 l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12,00 di martedì 11.02.2025) inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica

certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale **"Proc. Esec. Imm. n.107/2022 Trib. di Fermo R.G.E., lotto 2, versamento cauzione"**;

- il codice IBAN del conto sul quale è addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della procedura, di seguito indicato specificando nella causale la procedura "Tribunale di Fermo - Es. Imm. R.G.E. 13/2017" - conto corrente del Gestore "Astalegale.net SPA" acceso presso Banca Sella Spa avente il seguente codice Iban IT 75 A 03268 22300 052136399670.**

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

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

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

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione del G.E., provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

a) Il Gestore per la vendita telematica è la società innanzi nominata;

b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari; il sito di detto portale sarà comunque specificato nell'avviso di vendita redatto a cura del Delegato;

c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista Delegato.

ESAME DELLE OFFERTE

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

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

Nel giorno prefissato il Professionista Delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;

- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

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

GARA E AGGIUDICAZIONE

OFFERTA UNICA

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

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

PLURALITA' DI OFFERTE

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

La gara avrà inizio il giorno 18.02.2025 nel momento in cui il Professionista Delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12.00 del giorno 20.02.2025 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento (durata di 2 (due) giorni).

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA

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

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

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel

caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al G.E., allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

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

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

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante *e-mail* e *sms*.

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

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

- o tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- o il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- o tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo;
- o entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita ovvero il Gestore provvederanno alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari;
- o terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

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

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

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

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

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

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

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

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

A norma dell'art. 46 D.P.R. 6.6.2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli

accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);

b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato;

e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento;

f) la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dall'importo delle spese, diritti d oneri conseguenti al trasferimento;

g) tutte le attività previste dalla legge ex articolo 571 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dalla sottoscritta delega presso la quale potranno richiedersi maggiori informazioni;

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

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

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sul portale del MINISTERO DELLA GIUSTIZIA nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", sul sito internet www.astalegale.net e sul sito del Tribunale di Fermo, che tra il compimento di tali forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorreranno meno di 45 giorni liberi.

Il custode nominato in sostituzione del debitore è Marche Servizi Giudiziari Srl. L'immobile potrà essere visionato previo accordo con Marche Servizi Giudiziari Srl - Via Roma n.

151, Macerata (MC), tel. 0733/522205 - e-mail info@msg.srl,
sito web msg.fallcoaste.it.

Il Professionista Delegato
Dr. Paolo Sbattella