

TRIBUNALE DI FERMO
CAUSA CIVILE R.G. n. 1048/2018
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE DELEGATA ALL'AVV. TOMMASO PEDE
MODALITA' TELEMATICA – GARA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. TOMMASO PEDE, delegato dal Giudice Istruttore con ordinanza del 30/12/2023 nella **Causa Civile n°1048/2018 R.G.** proveniente dall'esecuzione n. 145/2014 R.E ;
AVVISA

che il giorno **10 GENNAIO 2025**, a partire dalle ore 16.00 presso lo studio sito in Montegiorgio, via Faleriense Est n. 1, procederà alla VENDITA SENZA INCANTO del seguente compendio immobiliare:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su immobile con corte sito in Comune di **Sant'Elpidio a Mare, località Casette D'Ete, via Sirtori n. 18** così descritto dall'esperto stimatore:

- al Piano Terra si trova un laboratorio artigianale che si compone di un ampio locale in disuso, sprovvisto di divisori e ben illuminato. Il laboratorio ha un accesso diretto al giardino e si compone altresì di una serie di locali situati ad un piano rialzato rispetto al livello strada e precisamente due vani e tre piccoli servizi igienici. Vi è infine un disimpegno di distribuzione ai locali sopra descritti e che consente l'accesso a tutti i locali sopra descritti anche dal vano scala principale dell'immobile che conduce ai piani superiori.

Identificativo catastale: Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio **25 particella 458 subalterno 2**, cat. C/3, classe 3, mq 130, superficie catastale totale mq 148, rendita € 362,55, via Sirtori, piano T;

- appartamento al Piano Primo con una superficie lorda rilevata di mq 177 composto da: un ingresso, una cucina, un cucinino, camere, due soggiorni, due bagni e balconi. Dall'appartamento si accede al piano soprastante tramite scala dal vano ingresso; qui si trova un vano soffitta con una superficie praticabile rilevata di circa mq 80,00, e ulteriore superficie al momento del rilievo non ispezionabile, situata sotto due falde di tetto. Si tratta di una struttura con finitura completamente grezza, dotata di una modesta finestratura in corrispondenza della sola parte praticabile, la quale risulta interamente sovrastata da una copertura in lastre di eternit.

Identificativo catastale: Catasto Fabbricati del citato Comune foglio **25 particella 458 subalterno 1** cat. A/2, classe 5, v. 7,5, superficie catastale totale mq 255, totale escluse aree scoperte mq 250, rendita € 402,84, via Sirtori, piano Sottotetto-Primo;

- deposito al piano sottostrada della superficie lorda rilevata di mq 76. Si tratta di un locale che presenta finitura grezza, utilizzato sia come deposito sia come vano tecnico. Il deposito si compone essenzialmente di due vani, di cui uno adibito a locale caldaia, e un piccolo sottoscala.

Identificativo catastale: Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio **25 particella 458 subalterno 3** cat. C/2, classe 1, mq 49, superficie catastale totale mq 73, rendita € 73,39, via Sirtori, piano S1-T.

- autorimessa della superficie lorda rilevata di mq 25 consistente in due box auto realizzati con lamiera metallica in stato di degrado.

Identificativo catastale: Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio **25 particella 458 subalterno 5** cat. C/6, classe 4, mq 39, superficie catastale totale mq 40, rendita € 84,60, via Sirtori n. 18, piano Terra.

Nella perizia depositata per l'es. imm. n. 145/2014, è indicato che l'immobile risulta occupato.

Si riporta alle perizie redatte per la causa civile n.1048/2018 RG e per l'esecuzione immobiliare n.145/2014 RE per lo stato conservativo, di manutenzione, per gli impianti in dotazione e per una

più dettagliata descrizione degli immobili oggetto di vendita (anche per l'accesso alle unità immobiliari oggetto di vendita e per l'altezza dei piani).

Prezzo base: euro 236.616,00 (duecentotrentaseimilaseicentosedici/00)

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base (Euro 177.462,00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Dalla perizia tecnica redatta dall'Arch. Patrizia De Masi, alla quale si fa ogni più ampio riferimento per una migliore e più dettagliata descrizione ed individuazione dei beni in oggetto, risulta quanto segue.

URBANISTICA

per l'urbanistica si richiama qui integralmente la perizia del CTU Architetto Patrizia De Masi es. imm n. 145/2014, come depositata ai sensi di legge e si riportano qui i seguenti titoli indicati in perizia.

L'immobile in cui ricadono i beni oggetto di vendita fu realizzato in virtù:

- Licenza di Costruzione prot. n. 12920 del 19/12/64;
- Licenza di Costruzione prot. n. 4382 del 29/05/65;
- Licenza di Costruzione prot. n. 6763 rilasciata l' 08/07/66;
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata il 16/11/66.
- nel 1986 venne realizzato abusivamente un accessorio ad uso garage per cui venne richiesta ed ottenuta la Concessione in Sanatoria n. 52/02 in data 04/09/2002;
- nel 2005 venne presentata la domanda di Sanatoria relativa ad un ulteriore abuso realizzato in relazione all'accessorio ad uso garage, il relativo Permesso di Costruire in Sanatoria venne rilasciato il 17/08/2007 con n. identificativo 21/07;
- nell'anno 2007 venne presentato un progetto di ristrutturazione dell'accessorio con modifica della destinazione ad uso laboratorio e venne rilasciato il Permesso di Costruire n. 119/07.

La perizia depositata per l'es. imm n. 145/2014 evidenzia:

* "I dati contenuti nella documentazione presente negli atti del procedimento e acquisiti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Fermo, messi a confronto con le informazioni riscontrate e verificate dal CTU in virtù del rilievo planimetrico e fotografico effettuati in loco presentano delle difformità come di seguito specificato:

- errata indicazione nei dati catastali della posizione altimetrica del sub 1 (appartamento) al Piano Primo Sottostrada, mentre risulta essere ubicato al Piano Primo;
- diversa distribuzione interna e destinazione dei vani ubicati dell'ala est dell'appartamento rispetto all'ultimo progetto autorizzato;
- diversa distribuzione interna del deposito (sub 3) rispetto all'ultimo progetto autorizzato;
- mancata indicazione nelle planimetrie catastali dei due box - auto.

Si rinvia alle pagine 8 e 14 della perizia depositata per l'es. imm n. 145/2014 per quanto concerne la dichiarazione del CTU in ordine all'accessorio ad uso garage ed alle pagine 10 e 11 della stessa in ordine ai costi per la regolarizzazione urbanistica-catastale e per la rimozione e smaltimento dell'eternit;

- la particella 458 ricade nell'ambito della tutela della risorsa idrica (cfr. pagina 8 e 13 della perizia)

La perizia depositata per la causa civile n. 1048/2018 evidenzia:

* "Le difformità planimetriche riguardano:

- l'appartamento sito al piano primo per diversa distribuzione interna e destinazione dei vani, rispetto all'ultimo progetto autorizzato;
- il deposito ubicato al piano sottostrada per diversità di distribuzione interna rispetto all'ultimo progetto autorizzato;
- l'accessorio ad uso autorimessa attualmente risulta costituito da due box fatiscenti in lamiera, mentre due atti amministrativi riscontrati (una sanatoria e un successivo progetto di ristrutturazione mai posto in essere) autorizzano una conformazione e una consistenza diverse. Inoltre l'autorimessa risulta mancante del tutto nelle planimetrie catastali, onde la necessità di un aggiornamento futuro anche in tal senso.

* Il sottotetto adibito a deposito/soffitta è parzialmente coperto in eternit, materiale che in virtù della legge n.257 del 1992 e successive va in ogni caso obbligatoriamente rimosso".

Precisazioni:

Per i gravami cancellabili, l'aggiudicatario anticiperà le spese che verranno poi rimborsate dalla procedura.

Eventuali costi per l'allineamento catastale saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che gli immobili oggetto di vendita non risultano provvisti di Attestato di Prestazione Energetica.

CONFORMITA' URBANISTICA

A livello urbanistico sono state rilevate le seguenti difformità: Spostamento ingresso principale. Diversa forma del piano terra nel lato Sud. Diversa distribuzione locali interni. Diversa posizione e forma della scala interna che deve essere verificata con relazione di un ingegnere strutturista. Modifiche di prospetto per le aperture. La rimessa al piano terra risulta con una tettoia sorretta da pilastri in ferro, invece che da pensilina, e quindi, profilandosi come aumento di volume e non in regola con i distacchi, non può essere sanata.

Le altre difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria art. 36 380/2001 Costi di regolarizzazione:

- oneri per difformità interne e di prospetto €1000;
- doppio degli oneri per spostamento ingresso con aumento superficie ma non di volume all'interno della sagoma e comunque da concordare con il Comune €3.000,00
- pratica edilizia sanatoria del tecnico e relazione ingegnere per la scala interna diversa €5.000,00

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni dell'art.40 della Legge 28/02/1985 n.47 e dall'art. 46 D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380, presentando domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

CONFORMITA' CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie non rappresentano lo stato di fatto per modifiche interne e di prospetto del sub 7. Le difformità sono regolarizzabili mediante Variazione catastale per modifiche interne. Costi di regolarizzazione: €. 1.000,00

SERVITU'.

Il compendio è gravato da servitù di attraversamento della esistente conduttura interrata lungo il lato nord della particella 164 a favore del lotto limitrofo; servitù reciproca di passaggio pedonale e con ogni mezzo, da esercitarsi mediante l'esistente strada interessante le particelle 164 e 204 Fogli 16 di Monte Urano, secondo il percorso delimitato sul posto da muretti in cemento riportato nel frazionamento allegato all'atto del 19.7.1997, mentre la particella 164 è rimasta inalterata, la particella 204 oggi corrisponde alla particelle 418-759-76.

STATO DI OCCUPAZIONE

In merito allo stato di occupazione si rinvia alla relazione periodica del custode IVG Marche, dalla quale emerge che in sede di primo accesso l'esecutato dichiarava di abitare nell'immobile e il Giudice dell'esecuzione, con provvedimento del 22 agosto 2019, autorizzava la prosecuzione dell'occupazione fino alla vendita, tuttavia dal sopralluogo periodico è emerso che l'immobile è ora libero da persone.

OFFERTE DI ACQUISTO E AGGIUDICAZIONE

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

(Gara Sincrona Mista)

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita in forma tradizionale, presso lo studio sito in MONTEGIORGIO, VIA FALERIENSE EST N. 1 oppure in via telematica (si veda il paragrafo MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA OFFERTA TELEMATICA).

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Ai fini della partecipazione alla gara,

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TRADIZIONALE

(1) le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara presso lo studio del delegato alla vendita (tel. 0734 -962691, lo studio è aperto tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 16 alle ore 20 ed il giorno precedente l'asta solo la mattina dalle ore 9 alle 12); su ciascuna busta la parte ricevente dovrà specificare l'orario dell'avvenuto deposito;

(2) sulla busta contenente l'offerta d'acquisto dovrà essere indicato, a cura del ricevente, il nome di chi deposita materialmente l'offerta - che può essere anche persona diversa dall'offerente -, il numero della procedura, il nome del G.E. e del professionista delegato, la data della vendita e l'ora del deposito;

(3) 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 che dovrà essere presentata in bollo da €16,00, dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e residenza, recapito telefonico); l'indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi 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.); l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- **l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad ¼;**

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

- l'importo della cauzione prestata, **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 intestato alla presente procedura esecutiva per un importo pari almeno al **10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

- qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica, la fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare;

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale www.spazioaste.it, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;

2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore indicato nella scheda di vendita del bene; **il bonifico dovrà essere effettuato**

in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il quinto giorno anteriore a quello fissato per l'asta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN: IT 75A0326822300052136399670 intestato ad Astalegale.net (causale: Causa rg 1048/18 versamento cauzione)

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;

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 sito del soggetto prescelto per pubblicità e vendita. 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 sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

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% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità entro i termini e nelle modalità sopra specificati

GARA TELEMATICA – MODALITA' SINCRONA MISTA

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita sopra indicato; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno

del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato. In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno. La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato. 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.

Modalità di Aggiudicazione

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. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1000. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Il Professionista Delegato comunicherà mediante email e sms la chiusura della gara telematica. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo. Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari. Terminata la gara il Giudice /Delegato alla vendita aggiudica definitivamente il lotto ovvero da 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** (fatto salvo quanto indicato al successivo paragrafo h), versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione). Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno. 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, 4° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile. Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio IVA (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 è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) gli immobili 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); 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);

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.

b) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

c) 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 dell'aggiudicatario e a cura del professionista delegato fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento;

d) Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n.37 e del D. Lgs. n. 192/05 e s.m.i., **l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.**

e) Le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno interamente a carico dell'aggiudicatario a cui verranno richieste dal delegato le relative anticipazioni.

A norma dell'art 46 DPR 6.06.2001 n 380 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria dovrà presentare a proprie

esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

f) Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio IVA (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 f) Laddove le 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.

g) L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, può fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571, 576 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato, dal quale potranno essere fornite maggiori indicazioni.

Per tutto quanto qui non espressamente indicato si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet www.astalegale.net e sul sito del Tribunale di Fermo unitamente all'ordinanza di delega del G.D. alla perizia del C.T.U.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode 'Istituto Vendite Giudiziarie Marche Srl, tel 0731/ 60914 - 605180 – 605542 Fax: 0731/60914, Email: infovisite@ivgmarche.it, Direzione Generale: Via Cassolo, 35 60030 MONSANO (AN) - sito web: www.marche.astagiudiziaria.com.

Il Professionista Delegato
AVV. TOMMASO PEDE