

TRIBUNALE DI FERMO

Proc. n. 109/2012 R.G.E.I.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano - Professionista delegato Avv. Emanuela Galiffa

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI IMMOBILI
CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Avv. Emanuela Galiffa, con studio in Grottammare (AP), alla Via R. Zandonai, n. 25, delegata al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 109/2012 R.G.E.I. presso il Tribunale di Fermo, ai sensi degli artt. 569 e 591 bis c.p.c., con ordinanza dell' 1 giugno 2021, rinnovata in data 15 ottobre 2024

AVVISA

che il giorno **22 maggio 2025 alle ore 15.00** presso il proprio studio in Grottammare (AP), alla Via R. Zandonai, n. 25, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità sincrona mista** dei beni immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritti di piena ed esclusiva proprietà su porzione del fabbricato sito nel Comune di Montegranaro (FM), Via Palmiro Togliatti n. 2, e precisamente:

- appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo con accesso da Via Togliatti con tre affacci liberi (Sud-Est-Nord), ingresso e scala comune.

L'appartamento è composto da corridoio centrale di disimpegno, tre camere da letto (due doppie e una singola), una sala da pranzo, una cucina con retrocucina, tre balconi di affaccio esterno rispettivamente su cucina (sud), camera (est) e pranzo (nord), e un bagno della superficie di circa mq 6,00. Il tutto per una superficie complessiva lorda commerciale di mq 163,00.

La porzione immobiliare è riportata nel catasto fabbricati del Comune di Montegranaro con i seguenti dati:

- foglio 17 particella 311 sub. 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 132 mq – totale escluse aree scoperte 127 mq - rendita Euro 436,41, Via Palmiro Togliatti n. 2, piano 1.

Confini: vano scala comune agli altri sub, Via Togliatti, Via dell'Ospedale (strada Contrada Santa Maria), salvi altri.

Il lotto è occupato senza titolo dai genitori degli esecutati.

URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare sopra descritta costituisce porzione è stato eretto in forza dei seguenti provvedimenti abilitativi rilasciati dal Comune di Montegranaro, e risultanti dalla perizia:

- Licenza di Costruzione n. 38/72 rilasciata in data 6 marzo 1972;
- Autorizzazione di abitabilità in data 18 giugno 1974;
- Collaudo del fabbricato del 19 ottobre-9 novembre 1974.

Il CTU incaricato, nella propria relazione di stima, ha rilevato che lo stato dei luoghi dell'immobile non corrisponde con l'unico titolo amministrativo di cui alla Licenza di Costruzione n. 38/72 rilasciata in data 6 marzo 1972, trattasi di una difformità non incidente sulla volumetria bensì

consistente nella mancata realizzazione di un balcone sul lato sud dell'edificio, tuttavia è stata rintracciata una domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. n. 47/85 presentata in data 20 marzo 1986 – Pratica n. 772/3358. Detta pratica è ancora in essere, l'Amministrazione Comunale aveva richiesto documentazione integrativa in data 27 giugno 1986 Prot. n. 7574 e in data 13 febbraio 1995 Prot. n. 3274; la documentazione richiesta (necessaria anche ai fini della determinazione degli effettivi costi della sanatoria) non è stata mai prodotta ma è ancora possibile regolarizzare il tutto per ottenere la sanatoria. I costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, comprensivi di oneri di oblazione e spese tecnico/professionali di completamento/chiusura della Domanda di Condono possono essere stimati in Euro 2.000,00 (inclusi oneri fiscali come per legge). Il CTU ha tenuto conto di tali costi nella valutazione del lotto.

Il CTU ha rilevato che la planimetria catastale corrisponde con lo stato reale dei luoghi.

Non essendo costituita un'Amministrazione condominiale, gli unici costi comuni a tutte le unità immobiliari della palazzina riguardano l'illuminazione del vano scala, la cui spesa viene ripartita equamente fra le tre unità immobiliari facenti parte del fabbricato ed ammonta a circa Euro 100,00 all'anno per unità immobiliare.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva sono state desunte dalla perizia tecnica redatta in data 27/01/2021 dal CTU Arch. Francesca Amurri, che si richiama integralmente ed espressamente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi gravanti sui beni, perizia che dovrà essere consultata e potrà essere visionata sul sito internet www.astalegale.net e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

PREZZO VENDITA SENZA INCANTO

Il lotto unico viene posto in vendita al seguente prezzo base di Euro 54.337,50 (cinquantaquattromilatrecentotrentasette virgola cinquanta) oltre imposte di legge, con offerta minima pari al 75% del prezzo base e, quindi, non inferiore ad Euro 40.753,12 (quarantamilasettecentocinquantatre virgola dodici); cauzione pari al 10% del prezzo offerto. In caso di gara le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte.

La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire con i termini e le modalità indicate nell'ordinanza di delega.

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata con la modalità tradizionale oppure con la modalità telematica come di seguito meglio descritto.

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza del presente avviso, della perizia di stima e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Predisposizione ed invio dell'offerta

Ai fini della partecipazione alla gara,

con modalità tradizionale:

1) le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Emanuela Galiffa sito a Grottammare (AP), alla Via R. Zandonai, n. 25 (Tel. 0735 736202– 338

8470308) entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per l'asta (esclusi sabato e festivi); su ciascuna busta la parte ricevente dovrà specificare l'orario dell'avvenuto deposito;

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

3) l'offerta, che dovrà essere presentata in bollo (attualmente pari ad Euro 16,00), dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza e domicilio, recapito telefonico); l'indicazione del codice fiscale e/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.);

- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente occorre indicare i dati identificativi (ragione sociale, sede legale, n. di iscrizione al Registro delle Imprese), inclusa Partita Iva/Codice Fiscale e le generalità del rappresentante legale, accludendo certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore la stessa dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale sulla base dell'autorizzazione del Giudice Tutelare che in copia autentica dovrà essere acclusa all'offerta;

- in caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

- l'offerente dovrà, altresì, dichiarare la propria residenza ed 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 (un quarto);

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

- l'importo della cauzione prestata, che non potrà essere inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto;

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- un ASSEGNO CIRCOLARE non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. N. 109/2012 TRIB. DI FERMO" per un importo pari al 10% (dieci per cento) 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 fissata per la vendita 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 la copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale (notarile); 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 1/4 (un quarto) 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 (centoventi) giorni dalla sua presentazione.

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.

Con modalità telematica:

L'offerta di acquisto, ai fini della partecipazione alla gara, deve essere fatta pervenire in via telematica dall'offerente entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato dal delegato per la vendita e deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno del portale www.spazioaste.it, compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore. Una volta inseriti i dati e 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.

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, **a pena di esclusione**, della seguente documentazione:

- 1) Offerta d'asta corredata dell'assolvimento dell'imposta di bollo;
- 2) Copia della contabile di versamento della cauzione **pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore **ASTALEGALE.NET SPA** acceso presso **BANCA SELLA** avente il seguente **IBAN: IT75A0326822300052136399670** – Causale: **“versamento cauzione Esec. Imm. n. 109/2012 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 e del codice fiscale 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 offerta 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 rendere apposita dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. 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 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.

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.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 02.800.300 dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

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 deve avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno cinque giorni prima della data fissata per la vendita**, mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore ASTALEGALE.NET SPA acceso presso BANCA SELLA avente il seguente **IBAN: IT75A0326822300052136399670** - Causale: **“versamento cauzione Esec. Imm. n. 109/2012 TRIBUNALE DI FERMO”**. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta contenente l'offerta.

Partecipazione alla vendita ed esame delle offerte

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni e, comunque, entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net 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 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 e seguendo le indicazioni riportate nel Manuale utente disponibile all'interno del portale stesso.

Coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al professionista delegato presso il suo studio in Grottammare (AP), alla Via R. Zandonai, n. 25.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

L'apertura delle buste telematiche e cartacee pervenute avverrà da parte del Professionista delegato nel corso dell'udienza fissata per la vendita in Grottammare (AP), alla Via R. Zandonai, n. 25, alla presenza degli offerenti.

All'udienza fissata per la vendita, il delegato provvederà all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata e a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita; provvederà, altresì, ad inserire nel portale le offerte cartacee in modo da renderle visibili a tutti.

Gara telematica e aggiudicazione

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, 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 tradizionali 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 a Euro 1.000,00 (mille/00).

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 (tre) 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 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, a pena di decadenza, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) sul conto corrente della procedura le cui coordinate bancarie gli verranno comunicate successivamente all'aggiudicazione.

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.

Si avverte l'aggiudicatario che, laddove ne abbia interesse, dovrà presentare istanza di emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile entro 30 (trenta) giorni dal saldo prezzo, con onere del delegato di presentazione della trasmissione al Giudice dell'Esecuzione della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.

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.

Sono a carico dell'aggiudicatario, altresì, tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'esecuzione.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 cod. civ. con precedenza ex art 2777 cod. civ., anche sui crediti ipotecari.

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).

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 della procedura e a cura della società preposta o 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) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Grottammare (AP), alla Via R. Zandonai, n. 25 (Tel. 0735.736202) al quale potranno richiedersi maggiori informazioni.

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

In caso di credito fondiario:

A) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al R.D. 16/7/1905 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 dei quali vi sarà costretto con i mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza soddisfatta l'Istituto sarà versata entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, sul libretto/conto corrente bancario intestato al debitore esecutato o al professionista delegato e/o alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

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

la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo 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”.

B) 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/conto corrente bancario, intestato al debitore esecutato o al professionista delegato e/o alla procedura 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.

Ai fini di cui sopra, si richiama integralmente la disciplina contenuta nell'ordinanza di delega allegato A) capoverso u).

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto), sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet www.astalegale.net di Astalegale.net spa, che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

Il lotto potrà essere visionato previo accordo con il Custode Istituto Vendite Giudiziarie per il circondario del Tribunale di Fermo con sede in Monsano (AN), Via Cassolo n. 35, Tel. 0731.60914 - 605180 - 605542 - email: infovisite@ivgmarche.it

Grottammare, 24 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Emanuela Galiffa

