



**TRIBUNALE DI FERMO**

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Avv. Alberto Giammarini, professionista delegato nella procedura esecutiva iscritta al R.G. Es. Imm. n.206/2015 del Tribunale di Fermo, promossa da CERVED CREDIT MANGEMENT SPA, visto il provvedimento di delega al compimento delle operazioni di vendita emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Fermo in data 08/11/2022 ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c.; visto l'art. 569 c.p.c.

**AVVISA**

**che il giorno 23 GENNAIO 2025 alle ore 16.00** presso lo studio dell'Avv. Alberto Giammarini in Porto San Giorgio alla Via Andrea Costa, 2, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità sincrona mista dei beni sotto indicati ed analiticamente descritti nella perizia redatta dal CTU arch. Marco Cicchinè depositata in data 11/08/2022 alla quale si fa espresso rinvio.

**LOTTO UNO**

**piena proprietà di appartamento sito in comune di Monte San Pietrangeli alla via Mandirola n. 106, NCEU Fgl 14, Part 9, sub 19, A/3, CI3, 5 vani.**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile alla procedura

**LOTTO DUE**

**piena proprietà di appartamento sito in comune di Monte San Pietrangeli alla via Mandirola n. 106, NCEU Fgl 14, Part 9, sub 20, A/3, CI3, 5 vani**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile alla procedura

**LOTTO SEI**

**piena proprietà di appartamento sito in comune di Monte San Pietrangeli alla via Mandirola n. 102, NCEU Fgl 14, Part 10, sub 14, A/3, CI3, 4 vani**

L'immobile risulta libero.

**LOTTO SETTE**

**piena proprietà di immobile sito in comune di Monte San Pietrangeli alla via Mandirola n. 106, NCEU Fgl 14, n.9 sub.18 graffata con la particella n.10 sub.15, F/4 in corso di costruzione P.T-S1**

L'immobile risulta libero.

I titoli abilitativi principali rintracciati negli archivi comunali sono la concessione edilizia n. 13/2001 comprendenti lavori di ristrutturazione sulle part.ile 9-10-11, e la CE 14/2001.

Alle suddette concessioni edilizie sono seguite delle Denunce inizio Attività, in particolare:

1 D.I.A. Prot. 4884 del 09/09/2005 in variante alla concessione 14/2001 in cui si prevede:

- a) piano seminterrato destinato a ristorante e pizzeria e modifiche interne;
- b) modifiche interne ai piani primo e secondo con modifica della quota del piano di calpestio ed altri lavori;
- c) mutamento di destinazione d'uso delle superfici del piano sottotetto da stanze uso accessori del ristorante in residenziale con realizzazione di nuove compartimentazioni ed aperture di lucernai sulle falde del tetto e realizzato nuovo solaio interpiano e nuovi collegamenti verticali di scale ed ascensore etc;

2 D.I.A prot.71 del 10/01/2007 variante riferita al fabbricato p.lla 11 ( non oggetto di procedura )

3 D.I.A. Prot. 678 del 15/02/2007 variante di assestamento alla c.e. 13/2001 comprendente modifiche ai fabbricati p.lla n 9 e n 10 ; in particolare si prevede variazioni di quota del piano primo e secondo, diversa distribuzione del piano sottotetto ( p.lla 9) con formazione di un mini appartamento di 28mq di sup. abitabile, modifica posizionamento delle aperture sulle falde del tetto con aggiunta di una nuova apertura , aggiustamento della quota di calpestio per verifica abitabilità etc.

4 PdC n11/2011 cambio di destinazione da abitazione ad ufficio porzione della p.lla 9 (bene non facente parte della procedura);

5 **Certificato di Agibilita'** prot 525 del 7/02/2009 riferito al fabbricato p.lla 11 sub 6/7/8 rilasciato dal responsabile del servizio del comune di Monte San Pietrangeli alla concessione edilizia 13/2001 e DIA 71 del 10/01/2007 ( non facente parte della procedura)

6 **Certificato di Agibilità** prot. 4756 del 19/12/2008 riferito alla p.lla 9 sub /14/17/19/20/21/22/23/24/25/26/27 e p.lla 10 sub 10/11/12/13/14; rilasciato dal responsabile del servizio del comune di Monte San Pietrangeli alla concessione edilizia 14/2001 e DIA 4884 del 9/9/2005 D.I.A 678 del 15/02/2007, con allegati : dichiarazione di conformità degli elaborati progettuali ai sensi dell'art. 28 ex legge 10 da parte del progettista e impresa ; dichiarazione di fine lavori; accatastamenti e dichiarazioni impianti , etc

Riguardo allo stato di progetto " Il^ progetto di assestamento DIA 678/2007" è possibile riscontrare che:

- a) p.lla 9, sussistono differenze di quota ai piani secondo e terzo nonostante il parere espresso dalla Soprintendenza al prot 1816/2004;

b) p.lla 9, sub 24-25-27 la realizzazione di lucernai (autorizzati dal parere della Soprintendenza al prot 1816/2004 ) risultano essere realizzati sulle falde del tetto nella zona uso soffitta e non nella zona autorizzata come abitazione in contrasto con le disposizioni del DM 75/2015;

c) p.lla 9 sub 24-25-27 risultano essere autorizzati come monolocali ai sensi del DM 75/1975 ( sup. minima 28mq) ma si presentano con compartimentazione zona soggiorno e zona notte , mentre non presentano compartimentazione tra la zona abitativa e quella uso soffitta con aumento del rapporto illuminotecnico dei locali;

d) p.lla 10 sub 14, il soppalco autorizzato (soffitta) risulta essere maggiore di 1/3 della sup. dei vari locali diretti; alle suddette verifiche si aggiunge:

e) p.lla 9 sub 20, piano primo, presenza di un soppalco non autorizzato con estensione planimetrica maggiore di 1/3 della sup utile del vano uso cucina.

Gli immobili siti al piano sottotetto della plla 9 identificati con i sub 24-25-27 prevedono una zona con altezza variabile da cm 220 a 337cm con destinazione uso abitativo ed una zona con altezza variabile da cm 150 circa a cm 220 con destinazione ad uso soffitta. Tra le zone non risulta una compartimentazione tanto che la zona soffitta è praticamente una estensione del locale principale, camera o soggiorno; in particolare il sub 27 di 28,64 mq autorizzati come abitativi, la zona destinata a camera compartimentata non potrebbe essere utilizzabile autonomamente se non si considerasse anche l'area relativa alla zona soffitta così come il locale wc. Le illuminazioni delle zone abitative sono costituite principalmente da lucernai realizzati sulla falda del tetto posti tutti nella zona uso soffitta e quindi esterna alla zona abitativa ( i locali utilizzati come camera dei sub 24 e 25 non hanno lucernai ma finestre sul fronte est del fabbricato)

Gli immobili secondo gli elaborati di progetto autorizzati, hanno una sup. utile pari a circa:

- appartamento sub 24 (13,80+4,09+12,44) = 30,33mq

- appartamento sub 25 (14,25+4,04+13) = 31,29mq

- appartamento sub 27 ( 10,57+3,18+13,17+1,72) = 28,64mq

e sono costituiti da più vani compartimentati in difformità al disposto art. 3 del DM 75 che prevede per unità abitative con presenza di una persona per una sup. non inferiore a 28mq una struttura mono-stanza.

Tutti i beni oggetto di pignoramento fanno parte di regolari autorizzazioni, e gli elaborati tecnici allegati corrispondono in linea generale allo stato attuale in opera, salvo alcune eccezioni.

Peraltro i suddetti beni, nonostante possano essere considerati autorizzati sia per scadenza dei termini di verifica/controllo da parte delle autorità comunali che per la presenza di certificati di agibilità rilasciate (senza sopralluogo) dagli stessi organi amministrativi di controllo, presentano comunque delle difformità importanti che potrebbero in uno stato successivo di intervento di manutenzione straordinaria e/o verifica, denunciare uno stato illegittimo dello stato autorizzato (ma in tal caso è necessario una ulteriore verifica tecnico giuridica). Una analisi sintetica dello stato autorizzato e di fatto, con particolare riguardo allo stato di progetto "Il^ progetto di assestamento DIA 678/2007" consente di riscontrare che:

**a** p.lla 9, sussistono differenze di quota ai piani secondo e terzo nonostante il parere espresso dalla Soprintendenza al prot 1816/2004;

**b** p.lla 9, sub 24-25-27: i lucernai autorizzati dal parere della Soprintendenza al prot 1816/2004, risultano essere realizzati sulle falde del tetto nella zona uso soffitta e non nella zona autorizzata come abitazione, in contrasto con le disposizioni del DM 75/2015;

**c** p.lla 9, sub 24-25-27: risultano essere autorizzati come monolocali ai sensi del DM 75/1975 (sup. minima 28mq) ma si presentano con compartimentazione zona soggiorno e zona notte, mentre non presentano compartimentazione tra la zona abitativa e quella uso soffitta;

**d** p.lla 10 sub 14: il soppalco autorizzato (soffitta) risulta essere maggiore di 1/3 della sup. dei vari locali diretti; alle suddette verifiche si aggiunge:

**e** p.lla 9 sub 20, piano primo: presenza di un soppalco non autorizzato con estensione planimetrica maggiore di 1/3 della sup utile del vano uso cucina.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Marco Cicchinè depositata in data 11/08/2022 alla quale si fa espresso rinvio, che si richiama espressamente e che potrà essere consultata sui siti internet "[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)" e "[www.tribunale.fermo.it](http://www.tribunale.fermo.it)", ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni stessi.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA**

- ▶ **Il lotto uno viene posto in vendita al prezzo base di Euro 47.531,25 oltre imposte di legge**
- ▶ **Il lotto due viene posto in vendita al prezzo base di Euro 47.812,50 oltre imposte di legge**
- ▶ **Il lotto sei viene posto in vendita al prezzo base di Euro 56.531,25 oltre imposte di legge**
- ▶ **Il lotto sette viene posto in vendita al prezzo base di Euro 115.593,00 oltre imposte di legge**

► Si avverte che saranno considerate valide le offerte che indichino un prezzo pari al 75% del prezzo base, mentre non saranno considerate valide le offerte che indichino un prezzo inferiore di oltre un quarto del prezzo base.

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

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

#### **MODALITA' TELEMATICA**

L'offerta di acquisto ai fini della partecipazione alla gara deve essere fatta pervenire dall'offerente entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato dal delegato per la vendita; essa deve essere redatta mediante il Modulo Web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

L'utente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato/Gestore della vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata (in sigla: PEC) 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 PEC.

L'offerta presentata per via telematica deve essere corredata della seguente documentazione:

- 1) Offerta d'asta corredata dell'assolvimento dell'imposta di bollo.
- 2) Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato ad ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso BANCA SELLA, Filiale di Biella, avente il seguente IBAN **IT75A0326822300052136399670 - Causale: versamento cauzione.**

**Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, nel termine di cinque giorni prima della data fissata per la vendita.**

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

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

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

- 6) In caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge non offerente dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio in bollo con sottoscrizione autenticata da un pubblico ufficiale contenente 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 "Manuale utente" presente sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo

rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

**Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.**

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

**Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.**

#### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato ad ASTALEGALE.NET SPA acceso presso BANCA SELLA, Filiale di Biella, avente il seguente IBAN **IT75A0326822300052136399670.**

**Tale versamento a mezzo bonifico bancario deve avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno 5 giorni prima dalla data fissata per la vendita.**

**Il bonifico dovrà contenere la descrizione: versamento cauzione.**

**La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.**

#### **Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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

#### **MODALITA' TRADIZIONALE**

Le offerte di acquisto potranno essere alternativamente presentate in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Alberto Giammarini in Porto San Giorgio (FM), Via Andrea Costa, 2 (tel. 0734-671724) entro le ore 12.00 del giorno precedente l'asta (sabato escluso). All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre le seguenti indicazioni: l'orario dell'avvenuto deposito della busta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta – che può essere anche persona diversa dall'offerente – il nome del G.E. e del professionista delegato, la data della vendita.

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

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

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

L'offerta in bollo da Euro 16.00 dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e residenza, recapito telefonico) codice fiscale o Partita IVA e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge nel caso di comunione dei beni, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino del codice fiscale (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente occorre indicare i dati identificativi, inclusa Partita Iva /Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché produrre in sede di udienza di vendita il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferito all'offerente in udienza;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore la stessa dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale sulla base dell'autorizzazione del Giudice Tutelare che in copia autentica dovrà essere acclusa all'offerta;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità
- gli offerenti dovranno altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Fermo o eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.: in mancanza le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad 1/4.

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

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

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

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

- un ASSEGNO CIRCOLARE non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a "Esec. Imm. n. 206/2015 Trib. di Fermo", cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

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

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

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

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

**L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito suddetto, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso o se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo offerto.**

#### **APERTURA DELLE BUSTE E GARA TELEMATICA**

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni e, comunque, entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta con modalità telematica, le credenziali per l'accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) ed un invito a connettersi entro l'orario previsto per le operazioni di vendita. In tal modo gli offerenti partecipano all'udienza collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e seguendo le indicazioni riportate nel Manuale utente disponibile all'interno del portale stesso.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in modo tradizionale partecipano comparendo innanzi al professionista Delegato presso il suo studio in Porto San Giorgio (FM), Via Andrea Costa n.2. L'apertura delle buste telematiche e cartacee pervenute avverrà nel corso dell'udienza fissata per la vendita in Porto San Giorgio (FM), Via Andrea Costa n.2, presso lo studio del professionista Delegato alla presenza degli offerenti e del Delegato stesso. 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**

**In caso di OFFERTA UNICA:** se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione provvisoria all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto il lotto verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.;

**In caso di PLURALITA' DI OFFERTE:** si procederà alla gara telematica tra gli offerenti **che vi intendono partecipare**, partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti con modalità tradizionale presenti in udienza.

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

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille/00).**

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'accredito sul conto della procedura da parte del Gestore-detentore della cauzione versata, il Delegato provvederà alla restituzione della stessa agli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari. Terminata la gara il Delegato alla vendita aggiudicherà definitivamente il lotto ovvero darà atto che l'asta è andata deserta.

### **Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario**

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

L'aggiudicatario dovrà entro 120 giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) nonché gli oneri tributari e spese collegate alla vendita, da ritenersi anch'esse prezzo di aggiudicazione, che saranno all'uopo comunicate dal delegato e che saranno necessarie per l'emanazione del decreto di trasferimento.

**In caso di credito fondiario** ai sensi del 4° comma dell'art. 41 del D.lgs. 385/1993 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 60 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, nonché gli oneri tributari e spese collegate alla vendita, da ritenersi anch'esse prezzo di aggiudicazione, che saranno all'uopo comunicate dal delegato e che saranno necessarie per l'emanazione del decreto di trasferimento, sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata.

Ai sensi del comma 5° dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993 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.

Il mancato versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese collegate alla vendita 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.

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, dovrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo.

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

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

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

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

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore che deve qui intendersi interamente richiamata e trascritta quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto (in ogni caso l'aggiudicatario, 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).
- 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli; la vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al

momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

5) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni o trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura 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 ed il compenso del delegato per la fase di trasferimento e per la cancellazione delle formalità.

6) 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 data del decreto emesso dal Giudice.

7) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato preso il proprio studio in Porto San Giorgio, Via Andrea Costa, 2 (tel. 0734-671724) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

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

**L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, entro trenta giorni dal pagamento del saldo prezzo dovrà presentare istanza di emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile al delegato, che ne curerà l'invio al Giudice dell'Esecuzione.**

#### **PUBBLICITA'**

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

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il custode MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI S.r.l., Via Roma n. 151, Macerata (MC), tel. 0733/522205 mail: [info@msg.srl](mailto:info@msg.srl).

Il delegato  
Avv. Alberto Giammarini