

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**66/2011 R.G.E.I.**  
**AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' SINCRONA MISTA**  
**DELEGATA AL DOTT.COMMERCIALISTA ROBERTO NICOLAI**

Il sottoscritto Dott. ROBERTO NICOLAI, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo, anche nella qualità di socio dell'ES.IM SOCIETA' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari, con sede in Fermo Via Ognissanti n.13, ove, ai fini del presente avviso, elegge domicilio

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni in data 2 luglio 2019, confermata con ordinanza del 28 settembre 2021, con le quali è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **66/2011 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO**, visti gli articoli 569 e 591 bis C.P.C.,

COMUNICA

Che il giorno **29 GENNAIO 2025 alle ore 11:00** presso la sede dell'ES.IM. SOCIETA' COOPERATIVA, in Fermo, Via Ognissanti n.13, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità sincrona mista dei lotti sotto descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO TRE**

Diritti di piena ed esclusiva proprietà sulle seguenti porzioni del fabbricato sito in Comune di Monte Urano alla Via Italia n.15 e precisamente:

-locale commerciale uso negozio sito al piano terra/rialzato comprendente anche una porzione di porticato esterno prospiciente la corte comune su via Italia, della superficie catastale di metri quadrati centosessantotto, dotato di due vetrine in alluminio e vetro e serrande in acciaio zincato; il locale è rialzato di circa 95 cm rispetto alla corte bene comune prospiciente via Italia e non ha accesso carrabile diretto alla viabilità, inoltre è privo di un locale wc: nel caso di utilizzo del bene in attività commerciale sarà necessario provvedere alla realizzazione del locale wc;

- locale uso laboratorio sito al piano terra-rialzato comprendente in uso esclusivo anche una porzione di porticato esterno prospiciente la corte comune su via Italia, avente accesso da vetrina in alluminio e vetro con serranda in acciaio zincato, dotato anche di balcone sul lato sud, della superficie catastale di metri quadrati sessanta; il locale, di forma rettangolare con servizio igienico, è rialzato di circa 95 cm rispetto alla corte prospiciente via Italia;

-locale uso garage sito al piano secondo sottostrada, della superficie catastale di metri quadrati venticinque, con un lato non compartimentato, avente accesso, a mezzo serranda metallica, attraverso la corte prospiciente Via Portogallo. Il locale è attraversato da un collettore termico e da un collettore idrico a vista, a servizio di altre unità.

Il lotto è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Monte Urano con i seguenti dati:

- Foglio 14 part. 126 sub 12, Via Italia n.15, PT, Cat.C/1, classe 1, consistenza mq 158, superficie catastale mq 168, R.C. Euro 3.361,93;
- Foglio 14 part. 126 sub 13, Via Italia n.15, PT, Cat.C/3, classe 2, consistenza mq 53, superficie catastale mq 60, R.C. Euro 188,87;
- Foglio 14 part. 126 sub 19, Via Portogallo snc, PS2, Cat.C/6, classe 3, consistenza mq 21, superficie catastale mq 25, R.C. Euro 42,30.

Il lotto è libero.

**LOTTO QUATTRO**

Diritti di piena ed esclusiva proprietà sulle seguenti porzioni del fabbricato sito in Comune di Monte Urano alla Via Italia n.15 e precisamente:

-locale laboratorio artigianale-produttivo, sito al piano primo sottostrada, esteso lungo l'intera area di sedime del fabbricato, escluso il vano scala, della superficie catastale di metri quadrati

trecentoundici, comprendente anche porzione esterna di corte ad uso esclusivo a est di circa metri quadrati centoventi.

Il lotto è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Monte Urano con i seguenti dati:

- Foglio 14 part. 126 sub 16, Via Italia n.15, PS1, Cat.C/3, classe 2, consistenza mq 269, superficie catastale mq 311, R.C. Euro 958,59.

Il lotto è libero.

#### **PRECISAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI**

L'area in cui è edificato il fabbricato deriva da un piano di lottizzazione denominato lottizzazione San Giovanni, che al momento non ha ancora provveduto alla cessione con atto pubblico delle aree e dei sotto-servizi a destinazione pubblica al comune, anche se le aree (strade, marciapiedi etc e i sotto-servizi etc) sono già di fatto in uso pubblico con manutenzione a carico alla stessa amministrazione.

Essa è compresa tra due viabilità pubbliche via Italia a nord (strada provinciale) e via Portogallo a sud (strada di lottizzazione); è divisa in tre terrazzamenti (corte livello strada via Italia, corte livello sotto-strada S1 e corte livello sotto-strada S2 prospiciente via Portogallo) e non ha un collegamento carrabile diretto tra la corte prospiciente via Portogallo livello S2 e la corte prospiciente via Italia. I percorsi di collegamento tra il livello S1 (intermedio) e la corte prospiciente via Italia sono di tipo pedonale lato ovest e carrabile lato est a partire dalla corte al livello S1. In particolare a ovest è presente una scala in ferro a salire per il superamento del livello dal piano S1 al piano della corte a livello strada via Italia, mentre a est è presente un percorso carrabile dal livello S1 alla corte bene comune sub 9 prospiciente via Italia. Il collegamento carrabile lato est del livello S1, non ha un continuo collegamento carrabile alla corte al livello S2 prospiciente via Portogallo, ma solo un collegamento pedonale costituito da una scaletta in ferro a scendere.

Sul lato nord dell'area, tra la viabilità strada provinciale via Italia e la corte bene comune sub 9 è presente un frustolo di terreno (part. 85 di mq. 290), che fronteggia tutto il confine nord della part. 126, di proprietà degli esecutati, non facente parte dei beni oggetto di vendita nell'atto di pignoramento, pavimentato con la stessa tipologia di autobloccanti in cemento della corte sub 9 della part. 126, ed utilizzata da più di 40 anni come accesso da via Italia e area di manovra e parcheggio ad uso principale dei beni sub 12- 13-14-15-16.

*La particella 85 è individuata nel PRG di Monte Urano come area di rispetto stradale normata dall'art.52 del N.T.*

Gli accessi al lotto allo stato attuale sono a nord da strada provinciale via Italia, (attraverso il passaggio carrabile sulla particella 85) e a sud da strada di lottizzazione via Portogallo.

La particella 85 pur non facente parte dell'espropriazione immobiliare costituisce di fatto un accesso importante ai beni oggetto di vendita dalla viabilità pubblica, utilizzato dagli esecutati da più di 40 anni.

Il fabbricato è composto da 5 livelli di cui tre completamente fuori terra piano T/rialzato, p1 e p2 (sottotetto) rispetto a via Italia, e due sotto-strada S1 e S2, anche se il piano S2 è rialzato di circa 50cm rispetto alla quota di via Portogallo. Tutti i livelli (Terra -1-2-S1- S2) sono serviti da una scala interna con accesso sia da corte comune prospiciente via Italia che da via Portogallo e da un ascensore interno che collega il livello S2 (via Portogallo) fino al piano primo (con esclusione del piano sottotetto). Il vano ascensore è strutturato in modo da aprirsi con le porte di accesso direttamente all'interno delle singole unità di piano (appartamento p1, negozio pt, laboratorio piano S1, autorimessa piano S2), senza nessuna zona compartimentata per un uso indipendente. Non esistono raccordi carrabili diretti tra i livelli piano strada su via Italia e piano strada su via

Portogallo , ma solo percorsi pedonali con uso di scale esterne o interne.  
Si precisa altresì che, a seguito della formazione dei lotti, saranno necessari lavori per la compartimentazione degli impianti, per il loro adeguamento e per tutte le attività che li renderanno fruibili singolarmente: per la loro dettagliata descrizione si rinvia alla perizia redatta dal CTU incaricato che si richiama espressamente.

#### **URBANISTICA**

Il fabbricato in cui sono comprese le porzioni immobiliari costituenti i Lotti è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Monte Urano:

- concessione edilizia n°594 del 31 marzo 1976;
- concessione n.225 del 10 marzo 1978 - variante in corso d'opera per realizzazione di un vano ascensore ed ampliamento locale centrale termica;
- concessione n. 22 del 19 aprile 1985 -chiusura parziale del porticato al piano terra e cambio di destinazione da magazzino a negozio;
- concessione n.190 del 5 marzo 1980 -per realizzazione recinzione;
- concessione n.108 del 24 agosto 1987- per cambio di destinazione parziale del piano terra da negozio a laboratorio;
- comunicazione lavori pratica 1993\_131 modifiche interne per realizzazione locale ufficio interno al piano laboratorio (S1) ;
- comunicazione lavori pratica 1999\_198-per lavori di pavimentazione esterna;
- anno 1986 pratica 785 **attività in sanatoria** per cambio di destinazione piano sottotetto in abitazione e realizzazione di un locale cantina al piano S2;
- Abitabilità del 21 gennaio 1978 Parziale solo per l'autorimessa e caldaia al piano S2 e per il laboratorio al piano S1
- Abitabilità del 16 maggio 1979 parziale per il solo piano primo abitazione (come da elaborato grafico agli atti)
- Collaudo statico Trasmissione di avvenuto deposito prot. 4329 in data 30 dicembre 1977-

Il CTU incaricato Arch. MARCO CICCHINE', nella propria relazione di stima, ha rilevato alcune difformità per la cui puntuale e dettagliata descrizione si richiama integralmente ed espressamente la perizia di stima anche con riferimento ai costi necessari per l'adeguamento.

**Nessuno degli immobili compresi nei lotti è provvisto di Attestato di qualificazione energetica e di conformità degli impianti.**

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. MARCO CICCHINE' che si intende integralmente richiamata e trascritta ai fini di una migliore descrizione dei lotti, delle difformità riscontrate e dei relativi costi; essa potrà essere consultata sul sito internet [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) e sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE.

**I Lotti vengono posti in vendita ai seguenti prezzi base:**

- **EURO 38.096,00 (trentottomilanovantasei virgola zero zero), oltre imposte di legge, il LOTTO TRE, con offerta minima non inferiore ad Euro 28.572,00 (ventottomilacinquecentosettantadue virgola zero zero);**
- **EURO 24.300,00 (ventiquattromilatrecento virgola zero zero), oltre imposte di legge, il LOTTO QUATTRO, con offerta minima non inferiore ad Euro 18.225,00 (diciottomiladuecentoventicinque virgola zero zero).**

**In caso di gara il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00 (mille).**

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

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.venditegiudiziarieitalia.it**, compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le istruzioni presenti nella finestra di dialogo. 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 del 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.

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 versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a ABILIO SPA **avente il seguente IBAN:**

**IT19R0339512900052001112666 - Causale: TRIBUNALE DI FERMO N.66/2011 lotto N..**

**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 produrre 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.

#### **MODALITA' TRADIZIONALE**

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

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

L'offerta 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 fotocopia del 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 **Dott. ROBERTO NICOLAI Proc.66/2011 TRIBUNALE DI FERMO**, cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica, la fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegata nella busta copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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, 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.**

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.

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

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni e, comunque, entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta con modalità telematica, verranno inviate le credenziali per l'accesso al portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.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.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) e seguendo le indicazioni riportate nel Manuale utente disponibile all'interno del portale stesso.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in modo tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista Delegato in Fermo, alla Via Ognissanti n.13.

L'apertura delle buste telematiche e cartacee pervenute avverrà nel corso dell'udienza fissata per la vendita in Fermo, presso la sede dell'ES.IM.

SOC.COOP. alla Via Ognissanti n.13 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**

**In caso di OFFERTA UNICA:** se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione 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.

La gara, che si svolgerà con modalità 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 (le comunicazioni agli offerenti telematici avverranno tramite e-mail).

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

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

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

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

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene, il Gestore 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 dà 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 giorni** dall'aggiudicazione o entro il minor termine dallo stesso indicato in offerta, 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.

**Laddove ne abbia interesse, l'aggiudicatario, entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo, dovrà depositare istanza di emissione dell'ordine di liberazione del lotto, con onere del delegato di trasmettere al Giudice dell'Esecuzione la suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.**

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

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

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

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

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

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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

- 7) A norma dell'art. 46 D.P.R. 6-6-2001 N. 380 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria;
- 8) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede della ES.IM. società Cooperativa ove potranno richiedersi maggiori informazioni.
- 9) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.  
**In presenza di credito di natura fondiaria si rinvia alla disciplina contenuta nell'allegato A dell'ordinanza del 28 settembre 2021 che si richiama integralmente ed espressamente.**

**PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE e sul sito internet [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it); tra il compimento di tali forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorreranno meno di 45 giorni liberi.

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

Fermo li 4 dicembre 2024

Il delegato

Dott. ROBERTO NICOLAI