

TRIBUNALE DI FERMO
ESEC.IMM.245/2017 R.G.E.I.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Filippo Ventola con studio in Fermo (FM) alla via A. Murri n. 52 ed iscritto all'Albo degli Avvocati dell'Ordine del Tribunale di Fermo

VISTA

l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 22.09.2022 nell'esecuzione immobiliare n. 245/2017 R.G.E.I. Tribunale di Fermo nonché il provvedimento del medesimo Giudice del 21.12.2022

COMUNICA

che il giorno **12/03/2025 alle ore 11:00** presso sala aste dell'Ordine dei Commercialisti e ed Esperti Contabili di Fermo (ODCEC) in Fermo (FM) alla via Ognissanti n. 13 (Tel. 3888911668) si svolgerà la vendita senza incanto con modalità sincrona mista degli immobili di cui ai seguenti lotti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 26

Diritti di piena ed esclusiva proprietà sull'immobile sito in Comune di Montegiorgio (FM) alla Contrada Piane di Monteverde snc, e precisamente:

- Appezamento di terreno senza sovrastanti fabbricati della superficie di metri quadrati 15.940 (quindicimilanovecentoquaranta) destinato in parte a parcheggi, zona commerciale, zona per attrezzature sportive e/o ristoro.

Il lotto è riportato al Catasto Terreni del Comune di Montegiorgio al Foglio 48 con le particelle:

-181, semin arbor, cl.2, Ha 1 are 59 ca 40, R.D.Euro 78,21 , R.A.Euro 98,79.

Il lotto è libero.

Prezzo base: Euro 191.109,38 (centonovantunomilacentonove,38) oltre imposte di legge;

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Precisazioni

Nella propria perizia di stima del 12.07.2021 l'Esperto ha precisato quanto segue.
Il lotto è costituito da appezzamento di terreno totalmente pianeggiante di 15.940,00 mq, censito nel V.C.T. del comune di Montegiorgio, la cui destinazione urbanistica risulta ricadere in parte, nella porzione costeggiante la Strada Provinciale 239, in zona a Parcheggi, la parte centrale più consistente in zona D3 zone distributive commerciale, e la restante, ovvero una striscia a Sud confinante con la particella 182, in zona R2 zone per attrezzature sportive e/o di ristoro. Vi si accede a Nord direttamente dalla Strada Provinciale 239 o a Sud dalla strada vicinale attraversando le particelle 45 e 182 (stessa proprietà).

LOTTO 27

Diritti di piena ed esclusiva proprietà sull'immobile sito in Comune di Montegiorgio (FM) alla Contrada Piane di Monteverde snc, e precisamente:

- Appezamento di terreno senza sovrastanti fabbricati della superficie di metri quadrati 28.035 (ventottomilazerotrentacinque) destinato in parte a parcheggi, zona commerciale, zona per attrezzature sportive e/o ristoro.

Il lotto è riportato al Catasto Terreni del Comune di Montegiorgio al Foglio 48 con le particelle:

- 45, semin arbor, cl. 2, are 73 ca 95, R.D.Euro 36,28, R.A.Euro 45,83;
- 182, FERROVIA SP, are 10 ca 20;
- 186, semin arbor, cl. 2, are 72 ca 10, R.D.Euro 35,37, R.A.Euro 44,68;
- 187, semin arbor, cl.42, Ha 1 are 20 ca 90, R.D.Euro 43,71, R.A.Euro 62,44;
- 189, semin arbor, cl. 3, are 03 ca 20, R.D.Euro 1,32, R.A.Euro 1,82.

Il lotto è occupato da terzi in forza di contratto di affitto scaduto il 09.01.2023 non opponibile alla procedura.

Prezzo base: Euro 221.642,25 (duecentoventunomilaseicentoquarantadue//25) oltre imposte di legge;

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Precisazioni

Nella propria perizia di stima del 12.07.2021 l'Esperto ha precisato quanto segue.

Il lotto è composto dai seguenti beni.

Particella 45: trattasi di appezzamento di terreno totalmente pianeggiante di mq 7.395,00, censito nel V.C.T. del comune di Montegiorgio, la cui destinazione urbanistica risulta ricadere in piccola parte, nella porzione ad Est, in zona D1 produttiva artigianale, e la restante tutta in zona R2 ovvero aree per attrezzature ricreative sportive e/o di ristoro. Vi si accede o dalla Strada Provinciale 239 a Nord, attraversando le particelle 181 e 182 o dalla strada vicinale posta a Sud, che conduce anche alla particella 288. Su questa particella non insiste nessuna recinzione, e da quanto è stato potuto appurare dall'Esperto, neanche servitù passive, anche se sono presenti al margine della particella sul lato Est un palo in cemento per la conduzione dell'energia elettrica ed un palo in legno per il telefono e quindi sicuramente vi è una servitù non scritta di elettrodotto vista la presenza appunto di pali per l'energia elettrica e del telefono.

Particella 182: trattasi di appezzamento di terreno totalmente pianeggiante di 1.020 mq, censito nel V.C.T. del comune di Montegiorgio, la cui destinazione urbanistica risulta ricadere in parte, come la particella 45, in zona D1 produttiva artigianale, e la restante in zona R2 zone per attrezzature sportive e/o di ristoro. Vi si accede a Nord direttamente dalla Strada Provinciale 239 attraversando la particella 181 o a Sud dalla strada vicinale attraversando la particella 45. Tale particella è una risultanza del vecchio tracciato della Ferrovia Amandola-Porto San Giorgio, infatti sulla mappa catastale è ancora indicato il tracciato e la dicitura "Ferrovia Amandola-Porto San Giorgio". Non è recintata e anche su questa particella non risultano insistere servitù passive.

Particella 186: trattasi di appezzamento di terreno totalmente pianeggiante di 7.210,00 mq, censito nel V.C.T. del comune di Montegiorgio, la cui destinazione urbanistica risulta ricadere totalmente nella zona R2 zone per attrezzature sportive e/o di ristoro. Vi si accede a Nord direttamente dalla Strada Provinciale 239 attraversando le particelle 181 e 182 o a Sud dalla strada vicinale che costeggia le particelle 45 e 288. Non è recintata e vi insiste un palo in cemento per la conduzione di energia elettrica. L'Esperto ha precisato che anche su questa particella formalmente non risultano insistere servitù passive, ma come per la particella 45, sicuramente vi è una servitù non scritta di elettrodotto vista la presenza appunto di pali per l'energia elettrica.

Particella 187: trattasi di appezzamento di terreno di pendenza lieve di 12.090,00 mq, censito nel V.C.T. del comune di Montegiorgio, la cui destinazione urbanistica risulta ricadere in parte in zona a Parcheggi, in parte in zona E Agricola, in parte in Aree destinate alla viabilità, ma nella sua stragrande maggioranza nella zona R2 zone per attrezzature sportive e/o di ristoro. Vi si accede a Nord direttamente dalla strada vicinale che costeggia le particelle 45 e 288. È recintata con rete metallica e pali misti tra cemento e legno e tale recinzione include anche la particella 189 (stessa proprietà), e probabilmente era utilizzata per la tenuta al pascolo di cavalli vista la presenza di 2 fatiscenti capanne realizzate in pali di legno e lamiera. Anche su questa particella formalmente non risultano insistere servitù passive.

Particella n° 189: trattasi di appezzamento di terreno di pendenza lieve di 320,00 mq, censito nel V.C.T. del comune di Montegiorgio, la cui destinazione urbanistica risulta ricadere totalmente nella zona R2 zone per attrezzature sportive e/o di ristoro. Vi si accede a Nord dalla strada vicinale che

costeggia le particelle 45 e 288 attraversando la particella 187. È recintata con rete metallica e pali misti tra cemento e legno e tale recinzione include anche la particella 187 (stessa proprietà), e probabilmente anche questa particella era utilizzata per la tenuta al pascolo di cavalli. Anche su questa particella formalmente non risultano insistere servitù passive.

URBANISTICA

LOTTO 26

In base alla perizia di stima l'immobile ricade in parte in Zona destinata a Parcheggi "P" (art.10 delle NTA), in parte in Zona omogenea "D3" – zone distributive e commerciali (art. 24 delle NTA) ed in parte in Zona omogenea "R2" – zone per attrezzature ricreative sportive e/o di ristoro (art. 38 delle NTA).

LOTTO 27

In base alla perizia di stima gli immobili ricadono in parte in Zona "E" – Zona Agricola (art.26-27-28-29 delle NTA), , in parte a Zona omogenea "C" – Zone di espansione – Piano attuativo C3 9 c "Loc. Piane di Montegiorgio , perpendicolare via Stazione" (art. 20 e relative schede normative delle NTA), marginalmente in "Aree destinate alla viabilità" (art. 31 delle NTA) oltre che marginalmente in Zona omogenea "D1" – zone produttive artigianali (art. 22 delle NTA) in parte in Zona destinata a Parcheggi "P" (art.10 delle NTA), in parte in Zona omogenea "D3" – zone distributive e commerciali (art. 24 delle NTA) ed in parte in Zona omogenea "R2" – zone per attrezzature ricreative sportive e/o di ristoro (art. 38 delle NTA).

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Stimatore Geom. Patrizio Giorgetti in data 12.07.2021 e successiva integrazione in data 25.03.2023 che si richiamano espressamente ed a cui si rimanda e consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte, personalmente o tramite procuratore legale, munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare. L'offerta di acquisto potrà essere presentata:

-con modalità tradizionali (offerta cartacea);

oppure, in alternativa

-con modalità telematiche (offerta telematica).

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.

1. PARTECIPAZIONE CON MODALITA' TRADIZIONALI

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Filippo Ventola sito in Montegranaro via Kuliscioff n. 19 tel. 388/8911668 entro le ore 12 del giorno precedente la vendita (esclusi sabato – domenica – festivi).

All'esterno della busta contenente l'offerta di acquisto dovrà essere indicato: il nome e cognome di chi deposita materialmente l'offerta – che può essere anche persona diversa dall'offerente, il numero della procedura, il nome del Giudice dell'Esecuzione e del professionista delegato, la data della vendita e a cura del soggetto ricevente l'ora dell'avvenuto deposito.

L'offerta, che dovrà essere presentata in bollo (Euro 16,00), dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita), l'indicazione del codice fiscale o della Partita I.V.A., residenza dell'offerente, e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi - in caso di acquisto in comunione legale dei beni andranno indicate nell'offerta anche le generalità del coniuge e del codice fiscale di quest'ultimo con accluse copie fotostatiche del documento di riconoscimento e 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/denominazione sociale, sede legale, numero di iscrizione al Registro Imprese, generalità del rappresentante legale), inclusa Partita Iva /Codice Fiscale, accludendo (all'udienza) certificato della Camera di Commercio in corso di validità aggiornato (non più di 10 giorni) 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;

- 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 (con indicazione del Lotto contraddistinto dal numero identificativo di cui al presente avviso di vendita);

- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (l'offerta minima è pari al 75% del prezzo base);

- 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 prestata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

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

In caso di offerta presentata congiuntamente da più persone tutti costoro dovranno sottoscriverla e precisare i diritti che ciascuno intende acquistare.

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

- un ASSEGNO CIRCOLARE non trasferibile di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato alla presente procedura "ESEC. IMM. 245-2017 R.G. 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;

- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

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

- in caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nei termini sopra indicati.

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

2. PARTECIPAZIONE CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma 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 una 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 mediante 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.

L'utente è responsabile dei propri codici di accesso (username- 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 dal soggetto interessato al momento della registrazione (o successivamente modificati dallo stesso) e nell'area messaggi personale disponibile sul portale.

E' onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo mail/PEC.

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale www.spazioaste.it, seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale stesso, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;

2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del Gestore **ASTALEGALE.NET SPA** acceso presso **Banca Sella S.p.A.** **IBAN: IT75A0326822300052136399670 CAUSALE: versamento cauzione ESEC.IMM. 245/2017 R.G. TRIBUNALE DI FERMO.** Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il quinto giorno anteriore a quello fissato per l'asta;

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. Per le persone fisiche, copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità;

5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita I.V.A., numero di iscrizione al Registro Imprese e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica certificato della C.C.I.A.A. 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 del codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato il coniuge non offerente deve partecipare all'udienza fissata per l'esame delle offerte per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);

7. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare,

8. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato alla 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.

Resta salva la richiesta di ulteriori dati e/o documenti da parte del Gestore in fase di compilazione dell'offerta.

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 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 la 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 disservizio informatico e/o di black out e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. **Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità, entro i termini e con le modalità sopra specificati.**

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

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Prima dell'orario di inizio delle operazioni 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 avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In tal modo gli offerenti che hanno formulato offerta in via telematica partecipano all'udienza collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel Manuale utente disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparendo dinanzi al Professionista Delegato presso lo studio dell'Avvocato Filippo Ventola sito in Montegranaro Via Kuliscioff n. 19 (Tel. 3888911668); le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza degli offerenti dal Professionista Delegato il quale provvederà a riportarle nel portale rendendole visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

L'apertura delle buste cartacee e/o telematiche avverrà da parte del professionista delegato presso lo studio legale dell'Avvocato Filippo Ventola sito in Montegranaro Via Kuliscioff n. 19 (Tel. 3888911668) nel corso dell'udienza fissata per la vendita il giorno **12 MARZO 2025 ORE 11:00.**

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.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno 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 apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).

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 quando non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (ex art. 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti con modalità tradizionali presenti in udienza che abbiano depositato offerte ritenute valide. 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 una offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 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 il sistema fornito dal Gestore.

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 il sistema fornito dal Gestore 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 a chi avrà inviato (con modalità telematica ed in base a quanto risultante dal sistema fornito dal Gestore) o depositato (con modalità cartacea) l'offerta per primo.

La restituzione delle cauzioni agli offerenti telematici che non siano risultati aggiudicatari avverrà direttamente da parte del Gestore oppure da parte del Delegato in quest'ultimo caso con bonifico bancario, al netto degli oneri bancari, entro le 48 ore successive all'accreditamento da parte del Gestore sul conto corrente della procedura delle cauzioni allo stesso versate dagli offerenti con modalità telematica.

Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

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

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

L'aggiudicatario dovrà, a pena di decadenza entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il minore termine dallo stesso indicato nell'offerta, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in conto cauzione).

Nello stesso termine dovranno essere versati gli oneri, diritti e spese conseguenti al 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.

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.

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

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

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 comma 2 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:

- 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 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 all'art. 17 co. 5 e 40 co. 6 della Legge 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 i 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 dar 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 o trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura ed a cura del professionista delegato); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.
- d) L'aggiudicatario nel termine di 120 giorni dalla vendita, se questa sarà divenuta definitiva, dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione già prestata, sul libretto/conto corrente bancario della procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione salvo quanto infra precisato per il caso di credito fondiario.
- e) Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, delle spese per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione;
- f) 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 c.c. con precedenza ex art. 2777 c.c. anche sui crediti ipotecari;
- g) 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.

- h) Tutte le attività prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti C.P.C. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso lo studio legale dell'Avv. Filippo Ventola sito in Montegranaro alla Via Kuliscioff n. 19 (Tel. 3888911668) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.
- i) Per quanto non espressamente qui previsto si applicano le vigenti norme di legge.

In caso di fondiario:

A) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al R.D. 16/07/1905 n. 646:

Ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/07/1905 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 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 30 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato 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 a 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 base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto di cui all'art. 55 del ripetuto R.D. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.

B) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D.LGS. 385/1993:

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 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, soddisfatta l'Istituto, sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto/conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

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.

PUBBLICITA'

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

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario Dott. Marco Sandroni con studio in Contrada S.antonio 224/f - 63848 - Petritoli (FM) Petritoli e contattabile al seguente recapito Tel. 0734657100

Fermo li, 10/01/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Filippo Ventola



