

TRIBUNALE DI FERMO

160/2013 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' SINCRONA MISTA DELEGATA ALLA DOTT.SSA CINZIA MARINANGELI – DOTTORE COMMERCIALISTA

La sottoscritta Dott.ssa CINZIA MARINANGELI, iscritta 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 21 gennaio 2020, confermata con provvedimento del 1° marzo 2022, con cui è stata disposta la vendita del lotto UNICO nel procedimento esecutivo n. 160/2013 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO, visti gli articoli 569 e 591 bis C.P.C.,

COMUNICA

che il giorno **18 MARZO 2025 alle ore 10:00** presso la sede dell'ES.IM. SOCIETA' COOPERATIVA, in Fermo, Via Ognissanti n.13, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità sincrona mista del lotto sotto descritto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritti di piena ed esclusiva proprietà su villino sito in Comune di Fermo, quartiere S. Tommaso, Contrada Paludi n. 280, costituito dalle seguenti porzioni immobiliari:

A – Appartamento al piano terra (porzione a sud), della superficie commerciale di mq 84,69, avente accesso dalla corte, costituito da un ingresso che permette di accedere ad un ampio tinello con camino. Dal tinello si accede alla piccola cucina. Continuando dall'ingresso, si percorre il corridoio ad angolo che conduce a due camere ed un bagno. Gli impianti sono centralizzati e comuni alla parte restante del Villino, mentre l'acqua calda sanitaria è generata da singoli boiler.

L'unità immobiliare è riportata nel catasto fabbricati del Comune di Fermo con i seguenti dati:

Foglio 3 particella 250 sub 4, ZC1, Contrada Paludi, 280 PT, categoria A/7, classe 3, vani 5, superficie catastale mq 86, rendita catastale Euro 710,13;

B – appartamento disposto ai piani seminterrato primo, terra, primo e secondo; l'accesso principale avviene, tramite scala esterna, al piano primo.

Dall'ingresso è possibile accedere, a destra, ad un ampio tinello con camino. Dal tinello si accede a sua volta alla cucina e alla piccola scala a chiocciola per salire al piano sottotetto o scendere al piano terra. A destra dell'ingresso vi è invece un ampio soggiorno. Continuando dall'ingresso, si percorre il corridoio ad angolo che conduce a tre camere e due bagni. Il piano primo è circondato su tre lati da balcone. Il piano sottotetto sviluppa una superficie commerciale di 33,98 ed è diviso in una zona centrale (alta ml 2) internamente rifinita, mentre la parte perimetrale è lasciata allo stato grezzo. Il piano terra è utilizzato parzialmente come ufficio, ma dispone anche di un bagno e di una camera. Anche al piano Terra vi è un portoncino d'ingresso esterno che conduce all'ufficio. Sempre nel piano terra vi è una piccola scala a chiocciola in legno per accedere al piano seminterrato utilizzato come rustico; quest'ultimo sviluppa una superficie commerciale di mq 105,16. L'illuminazione esterna è ridotta e deriva da piccole e lunghe finestre poste in alto delle pareti. Al suo interno vi è una cucina ed un corridoio che conduce: ad un bagno, ad una stanza utilizzata come cantina, alla scala a chiocciola in legno e a due ampi locali utilizzati come rustico. Nell'ultimo locale c'è la porta che accede al corridoio che conduce all'autorimessa. Anche il Piano Seminterrato ha una sua via d'accesso esterna tramite una scala.

L'unità immobiliare è riportata nel catasto fabbricati del Comune di Fermo con i seguenti dati:

Foglio 3, particella 250 sub 5, ZC1, Contrada Paludi, 280, PS1-T-1-2, categoria A/7, classe 3, vani 16, superficie catastale mq 461, rendita Euro 2.272,41.

C – autorimessa della superficie commerciale di mq 42,79, totalmente seminterrata al centro della particella. Si accede tramite una rampa direttamente dalla corte. Nell'autorimessa possono alloggiare più autovetture. Funge da autorimessa collettiva e alloggia il piccolo locale tecnico e contatore del Villino. L'autorimessa ha all'ingresso una serranda basculante. Al suo interno, sulla destra, ci sono i contatori e quadretti elettrici.

ci, il locale caldaia, un bagno ed infine una cantina. A sinistra dell'ingresso, c'è invece la porta che conduce al lungo corridoio verso il Piano S1 della Villetta. L'interno è quasi totalmente grezzo, tranne il bagno e il locale caldaia.

L'unità immobiliare è riportata nel catasto fabbricati del Comune di Fermo con i seguenti dati:

Foglio 3, particella 250 sub 6, ZC1, Contrada Paludi, 280, PS1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 97, superficie catastale mq 104, rendita Euro 150,29.

Costituisce bene comune a tutte le unità immobiliari sopra descritte la corte, adibita a giardino, con aiuole e viottoli, con piante anche di alto fusto. Ad esso si accede direttamente dal cancello esterno lato Strada Provinciale. Essa è individuata al catasto fabbricati del Comune di Fermo al foglio 3 particella 250 sub. 3, Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni. La corte è interessata da servitù di passaggio pedonale e carrabile, attiva e passiva, costituita con atto Notaio Aroldo Danielli in data 27 agosto 1969, trascritta in data 27 agosto 1969 al n.3081 R.P..

Il Lotto è occupato.

URBANISTICA E PRECISAZIONI

Nella perizia di stima redatta dall'Ing. MARCO ROSSETTI si dichiara che l'intero villino è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Fermo:

Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili N. 205, per lavori di Nuova costruzione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 05/05/1969 con il n. Prot. 1533 del 20/05/69;

Nulla Osta per esecuzione Lavori - Comune di Fermo - 19/07/1969; Domanda di ridimensionamento per allineamento all'ANAS DI ANCONA (nel rispetto dei distacchi della curva) del 28/10/69 - Comune di Fermo Prot. 3515 del 30/10/69; Parere favorevole del Comune di Fermo del 03/02/1970;

Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 3515/69 del 25/02/1970 (prescrizioni per il rispetto delle norme relative alle opere in c.a.) Domanda di varianti prospettiche durante i lavori in corso del 06/02/1973;

Parere favorevole con prescrizioni del 13/02/1973;

Nulla Osta per esecuzione lavori edili - Comune di Fermo n. 210 del 17/02/1973;

CERTIFICATO ABITABILITA' del 25/01/1975 relativa al fabbricato costituito da Piano Terra (privo di alcune stanze attuali), Piano 1° e Soffitta praticabile;

Domanda di esecuzione lavori edili N. 347, per lavori di sistemazione area circostante (ingresso carrabile e chiostrina in legno), presentata il 03/10/1979.

CONCESSIONE ESECUZIONE LAVORI - Comune di Fermo Prot. 1629 del 23-01-1980

Domanda di sanatoria ex legge 47/85 Progressivo n. 0388601604 Prot. 4888 del 30 settembre 1986, composta da 2 Mod. 47/85A, 2 Mod. 47/85B, 1 Mod. 47/85C (per lavori di costruzione di autorimessa e cantina; ampliamento del balcone al Piano 1; modifica alla scala esterna; costruzione di scantinato ad uso abitativo al Piano S1; destinazione d'uso dell'intero Piano Terra); oblazione pagata Lire 1.436.700 in data 30 settembre 1986.

La Concessione in sanatoria non è stata rilasciata e la procedura è attualmente sospesa, verosimilmente in attesa in ulteriori valutazioni e/o integrazioni necessarie.

Il CTU Ing. Rossetti ha stimato per il rilascio il costo indicativo di circa 18.000 euro escluso il Tecnico abilitato.

Le unità immobiliari sopra descritte sub A e B sono fornite di Attestato di Prestazione energetica (APE).

PRECISAZIONI

Il CTU incaricato Ing. MARCO ROSSETTI ha evidenziato le difformità esaurientemente descritte nella sua perizia di stima consultabile sul sito di www.astalegale.net e sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE che si intende interamente richiamata e trascritta, reputate dal medesimo regolarizzabili mediante: presentazione concessione in sanatoria opere edilizie abusive. Fermo restando che parte dei locali sono soggetti a pratica di condono in corso. È necessario altresì un riallineamento delle planimetrie depositate.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state parimenti desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto.

MODALITA' DELLA VENDITA

Il lotto viene posto in vendita al prezzo base di Euro 344.138,00 (trecentoquarantaquattromilacentotrentotto virgola zero zero), oltre imposte di legge, con offerta minima non inferiore ad Euro 258.103,50 (duecentocinquantomilacentotre virgola cinquanta).

In caso di gara il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00

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 seguito 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 dalla delegata 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, 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 di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel sito del gestore. Nella pagina web iniziale 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. 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.

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 dallo stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono irrevocabili.

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 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 alla procedura.

È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata.

L'offerta presentata per via telematica deve essere corredata 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, avente il seguente IBAN: **IT 75A0326822300052136399670** -Causale: versamento cauzione Proc.160/2013 TRIBUNALE DI FERMO; **il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, nel termine di cinque giorni prima della data fissata per la vendita.**
3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
4. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva, 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.

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 ASTALEGA-LE.NET SPA avente il seguente IBAN **IT 75A0326822300052136399670**

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 proc. 160/2013 TRIBUNALE DI FERMO.

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, 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 la sede dell'ES.IM. SOC.COOP., ove all'uopo la Delegata 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 allegata nella busta copia 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.ssa CINZIA MARINANGELI Proc.160/2013 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 allegato nella busta telematica il 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.

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 utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta con modalità telematica, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it ed un invito a connettersi entro l'orario previsto per le operazioni di vendita. In tal modo gli offerenti partecipano all'udienza collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel Manuale utente disponibile all'interno del portale stesso.

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. in FERMO, 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.

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

La gara 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.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante e-mail e sms.

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

Il Professionista Delegato comunicherà mediante e-mail e sms la chiusura della gara telematica.

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'accredito sul conto della procedura da parte del Gestore-detentore della cauzione versata, la Delegata alla vendita 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) sul conto corrente della Procedura le cui coordinate bancarie gli verranno comunicate successivamente all'aggiudicazione.

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

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.

Laddove interessato, l'aggiudicatario, entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo, dovrà depositare istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione del lotto; sarà onere della Delegata trasmettere la richiesta al Giudice dell'Esecuzione, unitamente 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, 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 iva (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita 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 o altro 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 della società preposta); 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 crediti di natura fondiaria si rinvia alla normativa contenuta nel rinnovo della Delega di cui all'ordinanza del giorno 1° marzo 2022 allegato A che si richiama integralmente.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE, sul sito internet www.astalegale.net che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo e che 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.

I lotti potranno essere visionati previo accordo con il Custode ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Via CASSOLO,35, MONSANO, tel. 0731 60914, e-mail: infovisite@ivgmarche.it.

Fermo, li 18 gennaio 2025

La Delegata

Dott.ssa CINZIA MARINANGELI

