

Avv. Laura Gaudeni

Via G.F.M Prosperi n° 33/A

63900 FERMO

tel-fax 0734/605070

laura.gaudeni@ordineavvocatifermopec.it

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
VENDITA CON MODALITA' SINCRONA MISTA -TELEMATICA E
TRADIZIONALE
NRG 170/2022- II° TENTATIVO

Il sottoscritto Avv. Laura Gaudeni , con studio in Fermo, Via Giacomo Filippo Maria Prosperi n° 33/A , iscritta all'Ordine degli Avvocati del Tribunale di Fermo , giusta ordinanza di data 28/03/2024, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento civile RG 170/2022. del Tribunale di Fermo e con la quale sono state delegate al sottoscritto avvocato le relative operazioni di vendita , visti gli articoli 569, 576 e 591 bis C.P.C. e la legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche

RENDE NOTO

che il giorno **18 marzo 2025 h.16,00** presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato in Fermo, Via Giacomo Filippo Maria Prosperi n° 33/A si procederà alla vendita senza incanto dei beni sotto descritti

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - LOTTO UNICO

(nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal CTU Geom. Marco Piattoni)

Diritti di piena proprietà su terreno edificabile in Sant'Elpidio a Mare (FM) - località Casette d'Ete, distinto al Catasto Terreni del predetto Comune al Foglio 25, particella 565, sem.arbor. classe3, superficie 600 mq, reddito dominicale euro 2,48, reddito agrario euro 3,41

Come esposto nella relazione di stima trattasi di terreno edificabile sito in Sant'Elpidio a Mare (FM), località Casette d'Ete, in zona periferica a sud dell'abitato. Il lotto è di forma trapezoidale, situato tra Via Terracini e la sottostante SP 26 Delle Fratte lungo la quale, per la lunghezza del fronte del terreno, è presente un muro controterra in c.a. per metà sormontato da rete metallica guainata.

Il terreno è in parte pianeggiante da Via Terracini verso la SP 26 - ovest, per poi degradare con marcata pendenza sulla provinciale. L'accesso avviene esclusivamente da Via Terracini tramite un cancello di

cantiere in metallo sulla recinzione esistente, presente per la quasi totalità del lotto. Il terreno è prevalentemente incolto tranne per la porzione pianeggiante sistemata ad orto da terzi.

Nella relazione peritale è stato evidenziato che nella confinante particella 571 a nord, è presente un accessorio in legno a ridosso del confine del bene oggetto di vendita e che la posizione dell'accessorio, supponendo che lo stesso fosse autorizzato (conformità edilizia che non è stata verificata come da relazione peritale integrativa cui si rimanda) potrebbe incidere nella determinazione metrica dei distacchi di un eventuale fabbricato da costruire.

Rileva infatti il perito estimatore che il nuovo edificio dovrebbe erigersi ad almeno 10 m di distanza dall'accessorio e date la conformazione e misure del lotto, ciò comporterebbe una riduzione della superficie edificabile e della conseguente volumetria realizzabili.

Detta circostanza è stata valutata ai fini della determinazione del valore del lotto (Vd pag 17 della relazione peritale)

Nella relazione peritale si riferisce altresì che nell'angolo sud-ovest del lotto trovasi un pozzetto in cls (foto 6 della relazione , cui si rimanda), facente parte di una condotta fognaria interrata servente altra proprietà, di cui tenere conto in caso di edificazione.

Confini

Dalla relazione peritale emerge che il lotto oggetto di vendita confina a NORD con la particella 571 del fg 25 del Catasto Terreni del Comune di Sant'Elpidio a Mare , ad est con la particella 1153, a sud con la particella 185 e ad ovest con SP 26 Delle Fratte del medesimo foglio di cui sopra .

Cronistoria catastale

Nella relazione peritale si specifica che la particella descrittiva del terreno oggetto di vendita si è costituita con frazionamento del 30/05/1971 Protocollo n. 2881 - in atti dal 05/07/1983 - della particella 180 (la particella 565 era la 180/b); stessa qualità, classe e superficie dell'attuale già dall'impianto meccanografico del 01/12/1976, con la sola variazione dell'identificativo (180/b=565) e della rendita catastale, adeguata nel tempo a quanto in atti.

Servitù

Nella relazione estimativa si afferma che l'accesso al terreno avviene con una diramazione di Via Terracini che attraversa le particelle 573 e 1153 e che tale strada dovrebbe corrispondere alla servitù citata nell'atto di compravendita del Notaio Giuseppe Carrioli in data 23/02/1969, repertorio n. 142416, registrato a Fermo il 10/03/1969 al n. 590, trascritto a Fermo il 12/05/1969 al R.P. n. 1656 avente ad oggetto il terreno sito in Sant'Elpidio a Mare descritto all'NCT di detto Comune al fg 25 part. 180/b poi variato in fg 25 part. 565 come sopra esposto .

A tal riguardo il perito stimatore evidenzia che nel sopra citato atto notarile si afferma testualmente: **“E' fatto obbligo ai cedenti di adibire a strada una striscia di terra della larghezza di ml. 3 (metri tre) e sulla quale ha diritto di passaggio la part. 180/b”** (i cedenti erano proprietari, come da precedente atto del 1953, delle originarie particelle 179 e 180 dalle quali sono derivate le attuali

particelle 565 (ex 180/b) -571-576-179-573-572-1153-1152 per cui, vendendo la particella ex 180/b, interclusa, dovevano garantirne l'accesso, che infatti avviene unicamente dalla strada descritta).

Urbanistica

In base al P.R.G. vigente del comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM), il terreno ricade in:

- **ZTR1 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità** (art.33 N.T.A.)

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto (IED).

- **Ambito di tutela della risorsa idrica** (art.55 N.T.A.)

Richiesti particolari accorgimenti per la salvaguardia della qualità e quantità delle risorse idriche sotterranee. La fattibilità di ogni intervento è subordinata alla verifica dell'assenza di interazioni negative fra l'intervento stesso e le risorse idriche sotterranee.

- **Centro abitato** (porzione) riportato solo nella consultazione on line del P.R.G.

tutto come meglio descritto nelle N.T.A. allegate.

Nella relazione peritale si specifica che per qualsiasi intervento dovrà farsi luogo ad una analisi puntuale e ad una verifica preliminare dei parametri edilizi-urbanistici, anche in relazione alle proprietà confinanti, da effettuarsi con il personale preposto dell'Ufficio Tecnico comunale.

Dalla relazione peritale si ricava altresì che il terreno oggetto di vendita non ricade in suolo demaniale e non è soggetto ai vincoli suddetti.

In ogni caso si rimanda alla relazione descrittiva –estimativa redatta dal Geom. Marco Piattoni, consultabile sul sito www.astalegale.net, che deve essere integralmente esaminata dall'offerente e alla quale si fa espressamente rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni oggetto di vendita e per una più dettagliata descrizione dell'immobile e delle sue caratteristiche.

Prezzo base: € 54.000,00

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

L'immobile risulta libero e per una parte è sistemato ad orto da terzi

Condizioni della vendita

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);

la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

c) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque eccetto il debitore è ammesso a presentare offerte.

L'offerta di acquisto potrà essere presentata, in forma tradizionale o telematica, **entro le ore 12 del giorno 17 marzo 2025** secondo le modalità come di seguito descritte:

Partecipazione con modalità tradizionale

*1) le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno 17 marzo 2025 presso lo studio del professionista delegato **Avv. Laura Gaudeni, in Fermo, Via Prospero n° 33/A** (si consiglia appuntamento telefonico) ; su ciascuna busta la parte ricevente dovrà specificare l'orario dell'avvenuto deposito;*

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

3) L'offerta, che dovrà essere presentata in bollo, dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (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.); l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta ;

- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$;

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

- l'importo della cauzione prestata, che deve essere pari al 10% del prezzo offerto;

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato a : **"Proc. RG 170/2022 Tribunale di Fermo"** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

- qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica, la fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta il permesso di soggiorno in corso di validità;

- se l'offerta viene presentata congiuntamente da più persone , tutti dovranno sottoscriverla e precisare i diritti che ciascuno intende acquistare.

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare;

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

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

Partecipazione con modalità telematica.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

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

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono far pervenire la propria offerta, entro le ore 12 del giorno precedente a quello fissato per la gara in via telematica e dunque **entro le ore 12 del giorno 17 marzo 2025**, seguendo le indicazioni del gestore stesso; non saranno accettate offerte trasmesse dopo 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.

Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**. Una volta trasmessa l'offerta telematica 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.

Gli interessati devono far pervenire in via telematica, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale, 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 il cui iban è il seguente : **IT 75A0326822300052136399670** indicando come causale : **"Proc. RG 170/2022 Tribunale di Fermo - lotto unico versamento cauzione"**. **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. 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 numero 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 deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva 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 nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

8. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

9. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel sito del soggetto prescelto per pubblicità e vendita. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

ASSISTENZA : Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e.mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il numero 02 800 300 21 dal lunedì al venerdì dalle 9.30 alle 12.30 e dalle 15.00 alle 17.00 esclusi i festivi.

Versamento della cauzione

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

Il versamento della cauzione, per chi partecipa alla gara con modalità telematica, deve essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente del Gestore Astalegale.net spa iban è il seguente : **IT 75A0326822300052136399670** indicando come causale : **"Proc. RG 170/2022 Tribunale di Fermo -lotto unico versamento cauzione"**. 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.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Per chi partecipa con modalità tradizionale il versamento della cauzione dovrà avvenire mediante assegno circolare non trasferibile intestato a : **"Proc. RG 170/2022 Tribunale di Fermo"**, il quale dovrà essere allegato all'offerta.

Dopo il termine della gara, i bonifici, al netto degli oneri bancari, e gli assegni circolari saranno restituiti, a coloro che non siano aggiudicatari.

Offerte : L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, e ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, c.p.c, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, 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.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale parteciperanno alla gara comparando innanzi al Professionista delegato presso il suo studio in Fermo, Via Giacomo Filippo Maria Prosperi n° 33/A ; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato ; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del Professionista delegato e saranno rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano 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 e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Professionista Delegato.

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste avverrà il giorno **18 marzo 2025 h.16,00** presso lo studio del Professionista delegato sito a Fermo, Via Prospero n° 33/A.

GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

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 avverranno tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della Vendita). Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti.

AGGIUDICAZIONE

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti 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.

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1000.

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

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti con modalità telematica mediante il sistema fornito dal gestore o mediante email o sms.

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

Il Professionista Delegato comunicherà la chiusura della gara telematica mediante il sistema fornito dal Gestore o mediante email o sms.

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

Il Delegato alla vendita disporrà la 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 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 nel termine di gg. 120 dalla vendita (termine non soggetto a sospensione feriale), se questa sarà divenuta definitiva, dovrà , a pena di decadenza, versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, sul conto corrente intestato a nome della procedura vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione (fatto salvo quanto specificato nei seguenti punti A e B)

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.

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

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

A norma dell'art. 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 dalla autorità giudiziaria.

Nel caso di credito fondiario :

A) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al R.D. 16/7/1905 n. 646 ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/7/1905 n. 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al creditore fondiario, nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto dei quali vi sarà costretto con i mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza soddisfatta l'Istituto sarà versata entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, sul libretto 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 immobile purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto dell'art.55 del ripetuto D.L. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.

B) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D.Lgs. 385/93 , ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D.Lgs. 385/93, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo, dovrà versare direttamente al CREDITORE FONDIARIO nei sessanta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatta l'Istituto, sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario, intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese

Si avverte che l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, dovrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione di quanto indicato nel presente avviso e nella relazione peritale

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche , sul sito internet www.astalegale.net , sul sito del Tribunale di Fermo , unitamente all'ordinanza di delega del G.D. , alla perizia del CTU ed ad una galleria di immagini dell'immobile oggetto di vendita .

Fermo li 23/01/2025

Il Professionista delegato

Avv. Laura Gaudeni

