

TRIBUNALE DI FERMO
FALLIMENTO N. 19/2017

Giudice Delegato Dott.ssa Sara Marzialetti – Curatore Avv. Diego Cuccù
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Oreste Alocco, in qualità di professionista delegato alla vendita dell'immobile facente parte dell'attivo del Fallimento n. 19/2017 del Tribunale di Fermo, in virtù dell'ordinanza di vendita emessa dal Giudice Delegato in data 25.09.2023 e del provvedimento di nomina quale professionista delegato emesso in data 04.06.2024

AVVISA

che il giorno **10 aprile 2025 alle ore 16.00** presso il proprio studio sito in Porto San Giorgio, Via Andrea Costa, 2, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità sincrona mista dell'immobile sotto indicato ed analiticamente descritto nella consulenza estimativa redatta in data 30.06.2023 dal perito estimatore Geom. Marco Piattoni alla quale si fa espresso rinvio per ogni migliore identificazione del bene e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su appartamento sito nel comune di ARZACHENA (SS) – località CANNIGIONE, ubicato al piano primo di un complesso residenziale risalente agli '80-'90 e denominato "RESIDENCE LA VIGNA", in Via Nazionale 44/11, vicino al porto turistico, costituito da un bilocale di circa 46 mq lordi e 39 mq utili, con veranda di circa 5,50 mq netti.

L'immobile è censito nel N.C.E.U. del comune di ARZACHENA (SS) al foglio 17, particella 1125 sub 45, cat. A/2, cl. 2, consistenza 3,5 vani, Superficie totale mq. 50 m2 - totale escluso aree scoperte 48 m2, R.C. Euro 460,94.

L'unità immobiliare è posta al piano primo dell'edificio, angolo sud-est, con vista su Piazza Magellano e sul porto turistico, composto da soggiorno-pranzo, cottura, bagno, camera da letto e una piccola veranda con affaccio sull'area interna Piazza Magellano, con i locali cottura e wc privi di areazione diretta. L'ingresso all'unità abitativa avviene tramite la scala comune esterna posta nell'angolo Sud-Est dell'edificio (scala comune al bene in esame e alla proprietà confinante a sud, sub 46). Il bene presenta il soffitto a falde inclinate, a vista e si trova in buono stato manutentivo. L'unità immobiliare è inserita in fabbricato a destinazione prevalentemente abitativa, vicino al porto turistico e adiacente a Via Nazionale, la strada principale del paese che corre lungo l'asse Nord-Sud e sulla quale sono presenti molteplici servizi, pubblici e privati, raggiungibili facilmente a piedi. Al piano terra del complesso sono ubicate attività commerciali private e di servizio pubblico (poste), affacciate sull'area interna denominata Piazza Magellano, sistemata a verde e a percorsi pedonali. Dall'abitazione è facilmente raggiungibile, oltre al porto turistico, anche il lungomare recentemente sistemato. Il bene si trova in posizione strategica, a 30 min circa dal porto/aeroporto di OLBIA e prossimo alla Costa Smeralda
Confini: NORD: altra proprietà; EST: affaccio verso il porto; SUD: scala comune e altra proprietà; OVEST: prospetto su area condominiale.

Costituiscono parti comuni la corte, portico e sottoscala condominiali e quelle comuni dell'edificio tali per legge e/o per destinazione. Scala ed accesso sub 46, comune al bene suddetto ed al sub 45 (proprietà confinante a sud). Le parti comuni portico interno su Piazza Magellano e il sottopassaggio pedonale del complesso sono soggette a pubblico transito.

Si precisa che l'immobile fa parte del condominio "La Vigna" e che allo stesso competono millesimi di proprietà Tabella 2 pari a 14,50 e millesimi di proprietà Tabella 3 pari a 10,20.

Si precisa, inoltre, che l'immobile risulta libero da persone e che non è dotato di attestato di prestazione energetica.

► TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Dalla consulenza estimativa redatta dal perito estimatore Geom. Marco Piattoni risulta che l'unità in oggetto è stata edificata in forza dei seguenti titoli edilizi:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 65/81 del 12/05/1981 – P.E. 405/79, relativa a costruzione di un centro commerciale e residenziale in località Cannigione – Arzachena;

• CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA N. 553/96 del 12/11/1996 – P.E. 682/95, relativa alla copertura della veranda annessa all'appartamento;

• CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 25/09/2007 – P.E. 405/79 relativo al solo appartamento posto in vendita.

► ESTREMI URBANISTICI:

Dalla consulenza estimativa redatta dal Geom. Marco Piattoni risulta che nel P.R.G. vigente del comune di ARZACHENA (SS), l'edificio ricade in:

• **B1. - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE DEL CENTRO ABITATO DI CANNIGIONE**

• L'immobile ricade anche in Zona 1 del Piano Paesistico Territoriale; è previsto chiedere l'autorizzazione paesaggistica per un eventuale intervento edilizio.

► CONFORMITA' EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Titoli Abilitativi di riferimento:

• CONCESSIONE EDILIZIA n. 65/81 del 12/05/1981 – P.E. 405/79 (realizzazione fabbricato)

• CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA N. 553/96 del 12/11/1996 – P.E. 682/95 (chiusura veranda)

Stato dei luoghi non conforme con gli elaborati grafici in atti

Il perito stimatore ha rilevato le seguenti difformità.

Dal raffronto degli elaborati grafici reperiti c/o l'U.T.C. di ARZACHENA (SS), competente per territorio, con lo stato interno del bene in esame, caratterizzato da un soffitto a falde inclinate a vista, in corrispondenza della parete est si è ravvisata una altezza minore alla minima stabilita dal R.E.C vigente per la tipologia del soffitto sopra descritto; nello specifico, all'altezza di 2.40 m degli elaborati grafici, si ha in sito l'altezza di 2.30 m, minore di 2.40 m prevista dal R.E.C. (art.120). L'altezza della parete ovest è di 2.50 m, con una altezza media dell'appartamento di 2.85 m.; il resto dell'unità immobiliare è conforme ai progetti approvati e ai titoli edilizi sopra richiamati. In merito alla difformità evidenziata, si precisa che nell'accertamento tecnico del 02/08/2007 per il rilascio dell'abitabilità del bene in esame (dichiarazione di fine lavori il 3/10/1985), il personale dell'Ufficio Tecnico che effettuò il sopralluogo dell'immobile accertava la conformità del fabbricato al progetto approvato (l'accertamento però non riporta la firma del tecnico accertatore). La conformità del fabbricato al progetto approvato venne dichiarata dall'Ufficio Tecnico anche con il sopralluogo del 14/06/93, propedeutico al rilascio dell'abitabilità del 20/07/1993 per un locale commerciale di altra proprietà. Con P.E.C. del 07/04/2023 e del 23/05/2023, lo stimatore chiedeva al responsabile dell'U.T.C. di ARZACHENA se le conformità dell'immobile al progetto approvato, dichiarate dal tecnico comunale nei sopralluoghi del 1993 e nel 2007, possano comunque certificare la regolarità del bene a fronte della difformità riscontrata in sito, ma ad oggi i chiarimenti richiesti risultano ancora inevasi.

► CONFORMITA' CATASTALE E REGOLARIZZAZIONE

Il perito stimatore ha rilevato le seguenti difformità.

Stato dei luoghi non conforme rispetto alle planimetrie in atti per:

1. diversa altezza interna in sito (H media 2.85 m) rispetto a quanto in planimetria (H 2.60);
2. disallineamento particella Catasto Fabbricati con la particella del Catasto Terreni.

Regolarizzazione necessaria

Variazione catastale con redazione pacchetto DOCFA, D.M. 701/94 per modifica planimetria e allineamento particelle, in modo che risulti la stessa particella nel Catasto Fabbricati e nel Catasto Terreni.

Costi di regolarizzazione stimati

TRIBUTI CATASTALI PER NUOVA PLANIMETRIA = Euro 50,00

SPESE TECNICHE = Euro 600,00

IMPORTO TOTALE PRESUNTO (oltre oneri di legge) = Euro 650,00

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla consulenza estimativa redatta dal perito estimatore Geom. Marco Piattoni che si richiama espressamente, che deve essere consultata dall'offerente e che potrà essere consultata sul sito internet "www.astalegale.net" o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene.

► **Il lotto unico viene posto in vendita al prezzo base di Euro 132.435,00 oltre imposte di legge.**

► **offerta minima pari al 75% del prezzo base.**

► **cauzione pari al 10% del prezzo offerto.**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il fallito, 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 potrà essere presentata con modalità tradizionale (offerta cartacea) oppure, in alternativa, con modalità telematica (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.

PARTECIPAZIONE CON MODALITA' TRADIZIONALE

La domanda contenente l'offerta di acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Oresta Alocco in Porto San Giorgio (FM), Via Andrea Costa, 2 (tel. 0734/671724) entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (sabato escluso).

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

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 che dovrà essere presentata 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); l'indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi 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.); 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;

- 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 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 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 intestato a "FALLIMENTO N. 19/2017 TRIB. 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 prodotto (all'udienza) 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 udienza; 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 cittadino di paese extra UE dovrà essere allegato nella busta 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 ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura 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 MODALITA' TELEMATICA

Gestore della vendita telematica è società Astalegale.net SpA con la piattaforma www.spazioaste.it

L'offerta di acquisto ai fini della partecipazione alla gara deve essere fatta pervenire dall'offerente entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato dal delegato per la vendita e 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 la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

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

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

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato/Gestore della vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata (in sigla: PEC) comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura.

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

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

- 1) Offerta d'acquisto corredata dell'assolvimento dell'imposta di bollo.
- 2) Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato ad ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso BANCA SELLA, Filiale di Biella, avente il seguente IBAN **IT75A0326822300052136399670 - Causale: "FALLIMENTO N. 19/2017 TRIB. FERMO versamento cauzione"**.

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

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

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

5) Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CClAA 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 il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

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 cittadino di paese extra UE dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

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

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

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

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

Le offerte presentate sono irrevocabili e dovranno riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

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

Il bonifico dovrà riportare la causale "FALLIMENTO N. 19/2017 TRIB. FERMO versamento cauzione".

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

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, 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 black out o disservizio informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TELEMATICA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni e, comunque, entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta con modalità telematica, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it 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 presso il suo studio in Porto San Giorgio (FM), Via Andrea Costa n.2. L'apertura delle buste telematiche e cartacee pervenute avverrà nel corso dell'udienza fissata per la vendita in Porto San Giorgio (FM), Via Andrea Costa n.2, presso lo studio del professionista Delegato alla presenza degli offerenti e del Delegato stesso. All'udienza fissata per la vendita il Delegato provvederà all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata e a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita; provvederà altresì ad inserire nel portale le offerte cartacee in modo da renderle visibili a tutti

GARA TELEMATICA E AGGIUDICAZIONE

In caso di OFFERTA UNICA: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato 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 ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (ex art.572 c.p.c.);

In caso di PLURALITA' 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 tradizionale presenti in udienza. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

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

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Il Professionista Delegato comunicherà mediante email e sms la chiusura della gara telematica. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la

procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo. In caso di mancata aggiudicazione, il Gestore provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali 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 bancario intestato alla procedura fallimentare le cui coordinate saranno comunicate successivamente all'aggiudicazione.

Nello stesso termine dovranno essere versati gli oneri, diritti e spese collegate alla vendita che saranno all'uopo comunicate dal delegato e che saranno necessarie per l'emanazione del decreto di trasferimento.

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

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

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

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

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) gli immobili 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 agli artt. 17, comma quinto e all'art. 40, comma sesto, della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, e all'art. 46, comma quinto, del D.P.R. 6-6-2001 N. 380 presentando a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla data del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria. 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 la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 ex art. 108, II comma, l.f.; sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

e) Le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno corrisposte dall'interessato unitamente al fondo spese depositato con il saldo prezzo, con possibilità da parte del professionista di richiedere ulteriori anticipazioni ove necessario.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n.37 e del D. Lgs. n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/ attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Porto San Giorgio, Via Andrea Costa n. 2 (tel. 0734/671724 - 3470973870) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

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

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet www.astalegale.net che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo unitamente all'ordinanza di delega e alla consulenza estimativa.

L'immobile potrà essere visionato previo accordo con il Curatore Avv. Diego Cuccù con studio in Porto Sant'Elpidio (FM), Via Faleria n. 68, Telefono: 0734/909388 - Email: studio@studiolegaletributariocuccu.it; pec: diego.cuccu@ordineavvocatifermopec.it.

Il delegato
Avv. Oreste Alocco

