

TRIBUNALE DI FERMO

Procedura n. 744-2018 (crisi da sovraindebitamento)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Gestore della crisi da sovraindebitamento, Delegato alla vendita LORIS DE SANTIS

Il sottoscritto Dott. Loris De Santis, Dottore Commercialista, con studio in Montegiorgio in Via Faleriense Est, 98, vista la proposta di accordo di accordo per la composizione da sovraindebitamento ai sensi degli art. 6 e seguenti, L. 3/2012 depositata presso il Tribunale di Fermo il 04/07/2028 e successivamente modificata con deposito il 27/09/2018 tenendo conto delle osservazioni poste dai debitori ed in data 25 gennaio 2019 omologato dal giudice delegato Dott.ssa Chiara D'Alfonso,

COMUNICA

che il giorno 23 Maggio 2025 alle ore 10:00 presso lo studio del Dott. Emanuele Corradi sito in Viale Trieste n. 33 a Fermo si svolgerà la vendita senza incanto con modalità sincrona mista come di seguito descritto e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita dei lotti sotto descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

VENDUTO

LOTTO DUE

Terreno agricolo con vetusto fabbricato il tutto sito a Force in Contrada Cenante n.4 censito al Catasto del Comune di Force nel modo che segue:

Sez. Urb	Foglio	Mappale	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	12	55	5		A/3	2	4 vani	101,23
	12	107			Pascolo arb	u	14 are 50 ca	
	12	17			Bosco misto	1	9 are	
	12	18			Bosco misto	1	7 are 90 ca	

	12	185			Semin. Arborio	3	66 are 20 ca	
	12	213			Seminativo	3	11 are 10 ca	
	12	58			Semin. Arborio	2	69 are 30 ca	
	12	59			Semin. Arborio	2	1 are 30 ca	

Il terreno oggetto di valutazione misura mq 16.700 circa compreso il piccolo fabbricato.

Il terreno e' agricolo mentre il fabbricato pur comparando al catasto come categoria A/3 e' sempre stato utilizzato come rimessa attrezzi, magazzino.

Con il terremoto del 2016 il fabbricato già in cattive condizioni e' stato ulteriormente danneggiato.

Gli immobili ricadono in zona agricola priva di servizi e mezzi pubblici.

La valutazione viene fatta a corpo per l'intera proprietà; solo facendo un unico corpo si può presentare un progetto al Comune di Force per poter demolire e ricostruire e ampliare il fabbricato con lo spostamento del volume in una posizione migliore rispetto a quella attuale è più isolata da altro fabbricato.

Per quest'ultima ipotesi occorre ottenere l'autorizzazione da parte del Comune.

Valutazione immobiliare:

Il settore immobiliare di questi ultimi anni attira pochi interessati inoltre per quella zona ci sono pochissime richieste di acquisto.

Il terreno ha una metratura tale che non attrae un coltivatore diretto o imprenditore agricolo; difficilmente attira l'interesse di un privato ad eccezione del fatto che il Comune di Force autorizzi alla possibilità di demolire, spostare e ricostruire il fabbricato con destinazione abitativa; sulla base di queste considerazioni valuto le unità immobiliari come oggi sono, in un unico corpo, il valore attribuibile al terreno con il piccolo fabbricato è di **€ 25.000,00**.

		superficie			
Terreno	mq	16700	€	,80	€ 13.360,00
fabbricato	mq	100	€	150,00	€ 15.000,00
valore immobile					€ 28.360,00
VALORE QUOTA PROPRIETA'					€ 28.360,00
Arrotondamento					€ 25.000,00

LOTTO TRE

Immobile al 50% in comproprietà.

Terreno agricolo con vetusto fabbricato il tutto sito a Montegiorgio (Fm) censito al Catasto del Comune di Montegiorgio nel modo che segue:

Sez. Urb	Foglio	Mappale	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	39	163			Fabb. Diruro		8 are 90 ca	
	39	164			Pascolo	u	1 are 10 ca	
	39	165			Semin. Arborio	5	1 ha 46 are 60 ca	
	39	166			Pascolo	u	48 are 60 ca	
	39	205			Semin. Arborio	4	40 are	
	39	206			Semin. Arborio	4	62 are	
	39	207			Semin. Arborio	4	49 are 60 ca	
	39	208			Seminativo	5	59 are 60 ca	
	40	271			Semin. Arborio	5	59 are 90 ca	
	40	315			Semin. Arborio	4	29 are	
	40	72			Semin. Arborio	5	16 are	
	40	73			Seminativo	5	16 are 20 ca	
	40	74			Incolt Prod	u	19 are 60 ca	
	40	76			Seminativo	4	34 are 30 ca	
	40	77			Incolt Prod	u	7 are 30 ca	

Il terreno oggetto di valutazione misura mq 55.500 circa compreso un fabbricato in stato fatiscente e posto in una posizione scomoda per la ricostruzione e pericolosa per un eventuale smottamento del terreno. Il terreno e' agricolo. Il fabbricato è completamente da ristrutturare. La via d'accesso e' di terra.

Il terreno e' in una posizione collinare e scomodo per la coltivazione intensiva.

Il fabbricato al catasto compare ancora come fabbricato rurale e quindi per legge va accatastato all'urbano pagando i relativi oneri. Il terreno adiacente al fabbricato e' scosceso.

Il terreno e il fabbricato sono in una zona agricola priva di servizi, e mezzi pubblici.

La valutazione viene fatta sia come valore per il terreno sia per il fabbricato in quanto si potrebbe valutare la vendita anche separata.

Valutazione immobiliare:

La zona è poco interessante e in modo particolare il settore immobiliare di questi ultimi anni attira pochi interessati.

Il terreno potrebbe attrarre un coltivatore diretto o imprenditore agricolo che voglia sviluppare la coltivazione di olivi o di viti.

Il fabbricato potrebbe attirare l'attenzione di un privato che voglia demolire e ricostruire una civile abitazione

Sulla base di queste considerazioni valuto le unità immobiliari con i seguenti valori:

il piu' probabile valore attribuibile al terreno e' di € 44.000,00.

il più probabile valore attribuibile al fabbricato è di € 30.000,00

Considerato che la sig.ra Moretti e' proprietaria del solo 50 % dell'intera proprietà,

il valore attribuibile alla sua quota e' di **€ 30.000,00**

		superficie			
Terreno	mq	55000	€	,80	€ 44.000,00
fabbricato	mq	200	€	150,00	€ 30.000,00
valore immobile					€ 74.000,00
deprezzamento per vendita del 50%		RIDUZIONE 60%		€ 29.600,00	
VALORE QUOTA PROPRIETA'					€ 29.600,00
Arrotondamento				€ 30.000,00	

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

I Lotti vengono posti in vendita al prezzo base d'asta:

LOTTO DUE € 10.546,88 ((DIECIMILACINQUECENTO QUARANTASEI /OTTANTOTTO) oltre imposte di legge, con offerta minima non inferiore ad Euro € 7.910,16 (SETTEMILANOVECENTO DIECI /SEDICI);

LOTTO TRE € 12.656,25 (DODICIMILA SEICENTOCINQUANTASEI / VENTICINQUE) ; oltre imposte di legge, con offerta minima non inferiore ad Euro € 9.492,19 (NOVEMILA MILA QUATTROCENTONOVANTADUE / DICIANNOVE;

Chiunque, eccetto il debitore e le altre eccezioni di legge, è ammesso a presentare offerte.

Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti attraverso la modalità telematica oppure attraverso la modalità tradizionale come in appresso meglio descritto.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

MODALITA' TELEMATICA

L'offerta di acquisto ai fini della partecipazione alla gara deve essere fatta pervenire dall'offerente entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato dal delegato per la vendita; essa deve essere redatta mediante il Modulo Web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno del portale www.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 del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica 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. 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 comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura. E' onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo di posta elettronica. L'offerta presentata per via telematica deve essere corredata 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 MORETTI MARIA CAROLINA CRISI SOVRAINDEBITAMENTO 744/18 TRIB. FERMO acceso presso BPER Banca S.p.A Filiale di Sant'Elpidio A Mare avente il seguente IBAN IT98H0538769721000004112255- Causale: Versamento cauzione Proced. 744-2018 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. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. 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, dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio in bollo resa dal coniuge non offerente, contenente la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.e con sottoscrizione autenticata da un pubblico ufficiale);
6. 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;
7. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
8. 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 indicata 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.

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 MORETTI MARIA CAROLINA CRISI SOVRAINDEBITAMENTO 744/18 TRIB. FERMO acceso presso BPER Banca S.p.A Filiale di Sant'Elpidio A Mare avente il seguente IBAN IT98H0538769721000004112255. **Tale versamento a mezzo bonifico bancario deve avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno 5 giorni prima della data fissata per la vendita.** Il bonifico dovrà contenere la descrizione: versamento cauzione versamento cauzione Proced. 744-2018 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 black out 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 lo studio del Dott. Emanuele Corradi sito in Fermo, Viale Trieste n. 33 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 non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata nel presente avviso.

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, accludendo 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;

- 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 90 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 MORETTI MARIA CAROLINA CRISI SOVRAINDEBITAMENTO 744/18 TRIB. FERMO, cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica, la fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società dovrà essere prodotto all'udienza 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.
- in caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere inserito il permesso di soggiorno in corso di validità.

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 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 in Fermo, in Viale Trieste n. 33. L'apertura delle buste telematiche e cartacee pervenute avverrà nel corso dell'udienza fissata per la vendita in Fermo, presso lo studio del Dott. Emanuele Corradi a Fermo in Viale Trieste n. 33, alla presenza fisica degli offerenti con modalità tradizionale e degli offerenti telematici attraverso collegamento internet, e del Delegato. 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 provvisoria 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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille virgola zerozero). 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 email e sms. Alla scadenza del termine della gara sopraindicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario 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 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, il Delegato 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 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). 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.

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

Le spese di vendita (notarili, fiscali e per le formalità presso la conservatoria, ecc) sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- 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)
- 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 motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e del D.Lgs.192/05 e s.m.i., l'aggiudicataria dichiarandosi edotta sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la Procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, che l'esistenza e la validità del certificato di destinazione urbanistica ex art.18 della Legge n. 47/1985, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- 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).
- La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore e da 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
- 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.
- Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso lo studio del Dott. Emanuele Corradi con sede a Fermo in Viale Trieste n. 33.
- Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art.63, secondo comma delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

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

In caso di fondiario:

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

Ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/07/1905 N. 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al creditore fondiario nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che vi sarà costretto con mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza soddisfatta l'Istituto sarà versata entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione. Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto, ogni aggiudicatario potrà con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore a 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto di cui all'art. 55 del ripetuto R.D. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.

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

Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 del D.lgs. 385/1993 l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo dovrà versare direttamente al CREDITORE FONDIARIO nei sessanta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatta l'Istituto, sarà versata entro 60 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione. Ai sensi del comma 5° dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli

interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet <https://www.astalegale.net/>, sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sul sito del Tribunale di Fermo all'indirizzo internet <http://www.tribunale.fermo.it/> 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.

Gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, contattando L'agenzia Immobiliare Dimensione Casa di Luca Campugiani con sede a Morrovalle (Mc) alla Via Michelangelo 205 sede operativa a Civitanova Marche (Mc) alla Via Vittorio Veneto n. 7 <https://dimensionecasa.com/> Telefono +39 0733 773428 Cellulare +39 335 8354646 Email info@dimensionecasa.com previo accordo economico a carico del visitatore.

Montegiorgio, lì 04 Febbraio 2025

Gestore della crisi da sovraindebitamento,

Delegato alla vendita

Dott. Loris De Santis