



N. 56/2016 Reg. Es. Imm.

## TRIBUNALE DI FERMO

### AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

#### MODALITA' SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Giovanni Lanese, professionista delegato nella procedura esecutiva n.56/2016 Reg. Es. Imm. in virtù del provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Fermo (Ordinanza) in data 25/10/2022 ai sensi dell'art. 591bis c.p.c.; visto l'art.569 c.p.c.

#### AVVISA

che il giorno **17 APRILE 2025 ore 11.00** presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita, Avv. Giovanni Lanese, in Porto S. Giorgio, Via Galliano n.66, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità sincrona mista dei beni sotto indicati ed analiticamente descritti nella perizia redatta dal CTU Geom. Eleonora Ficiarà del 23/09/2022 alla quale si fa espresso rinvio:

#### LOTTO UNICO

**Immobile sito nel Comune di MONTEGRANARO via Veregrense n. 352, foglio di mappa n.16, particella 600**

- **sub 2** - categ. A/2- classe 5- 12 vani- 272 mq di cui 229 mq escluse aree scoperte - piani S1-T-1-2 - rendita € 805,67- QUOTA DI PROPRIETÀ PARI A 1/1;

- **sub 5** - categ. F/3- unità immobiliare in corso di costruzione - QUOTA DI PROPRIETÀ PARI A 1/1;

- **sub 8** - categ. F/1- area urbana - QUOTA DI PROPRIETÀ PARI A 2/6.

L'immobile è composto da un'unità immobiliare adibita ad **abitazione identificata al foglio 16, particella n. 600, sub 2, sita in via Veregrense n. 352**, distribuita ai piani seminterrato, terra, primo e secondo sottotetto che sono collegati verticalmente dal vano scala interno. La stessa ha ingresso principale sul portico al piano terra dal quale è anche possibile accedere al terrazzo del piano primo tramite una scala esterna chiusa al piano primo. Sia il portico al piano terra che il terrazzo al piano primo presentano il lato nord in aderenza con il resto del complesso residenziale. I livelli di piano dell'abitazione si suddividono come di seguito descritto:

- Il piano seminterrato con destinazione di cantina ha altezza interna pari a 2,50mt e superficie lorda di circa 23,52 mq, è accessibile da una scala interna all'abitazione e comunica con l'adiacente unità immobiliare in corso di costruzione al sub 5 - lotto n.1/B tramite l'apertura di una porta;

- Il piano terra, che comprende uno spazio di corte esterno ad uso esclusivo non delimitato da recinzione per una superficie di circa 200,00 mq ed il portico con scala esterna di circa 120,00 mq, ha altezza interna pari a 2,75m e gli ambienti si distribuiscono in: sala pranzo, soggiorno, w.c., locale impianti, vano scala e un ufficio avente accesso autonomo dall'esterno, per una superficie lorda di circa 104,00mq;

- Il piano primo, accessibile sia dal vano scala interno che dalla scala sul portico, ha altezza interna pari a 2,90m e gli ambienti si distribuiscono in: corridoio, quattro camere e un bagno, per una superficie totale di circa 120,00mq, è inoltre presente un terrazzo perimetrale della superficie di circa 150,00 mq,

- Il piano sottotetto, con altezze interne variabili da 1,13m a 2,50, è accessibile dal vano scala interno e si compone di: soggiorno, ripostiglio, bagno e una cucina, per una superficie totale di circa 104,00mq, è inoltre presente un terrazzo a sud con superficie di circa 16,00mq.

Internamente l'unità abitativa si presenta in discreto stato conservativo con finiture di pavimenti in

monocottura al piano terra, in graniglia al piano primo e in parquet laminato al piano secondo sottotetto. La scala interna di collegamento è del tipo a chiocciola con struttura in metallo, il portico e la scala esterna hanno struttura in cemento armato, le porte interne sono in legno, i divisori sono in laterizio forato, le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati.

Sono presenti gli impianti elettrico, del gas-metano e idrico-termo-sanitario, quest'ultimo gestito da una caldaia a combustione collegata a radiatori in alluminio, è inoltre presente un camino a legna nella sala pranzo del piano terra.

Per l'unità abitativa sono state riscontrate delle difformità rispetto le documentazioni catastali e rispetto le progettazioni reperite presso l'ufficio tecnico Comunale che riguardano la diversa distribuzione interna degli ambienti, la chiusura del balcone sul sottotetto e in generale sulla sagoma dell'edificio; si segnala inoltre che non sono emerse documentazioni riguardanti la comunicazione di fine lavori e agibilità dell'immobile postume al Permesso di Costruire del 2004.

La vendita dell'immobile, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro.

**L'unità immobiliare in corso di costruzione identificata al foglio 16, particella n. 600 sub 5, sita in via Veregrense n. snc** e collocata al piano seminterrato sul lato sud dello stabile oggetto di stima.

Trattasi di uno locale allo stato grezzo, la cui destinazione finale secondo le progettazioni urbanistiche è di magazzino, con altezza interna pari a 3,00m e superficie lorda di circa 95,00 mq, all'interno del quale è stato ricavato un ripostiglio ed è stata realizzata un'apertura che lo collega alla cantina dell'abitazione del sub 2 - lotto n.1/A.

Internamente il magazzino in corso di costruzione si presenta in un mediocre stato conservativo in quanto è ancora allo stato grezzo, privo di pavimentazioni ed intonaci su pareti e soffitti, i serramenti sono scadenti, l'impianto elettrico si presenta in buono stato.

Trattandosi di unità in corso di costruzione dal punto di vista catastale non è presente una planimetria relativa al subalterno e la stessa viene individuata solo all'interno dell'elaborato planimetrico generale. L'unità immobiliare risulta pertanto conforme alle documentazioni catastali ma difforme alle progettazioni depositate in Comune in quanto non sono presenti il ripostiglio ricavato all'interno e l'apertura di collegamento con la cantina dell'abitazione sub 2 - lotto n.1/A; si segnala inoltre che non sono emerse documentazioni riguardanti la comunicazione di fine lavori e agibilità dell'immobile postume al Permesso di Costruire dell'anno 2004.

**L'area urbana identificata al foglio 16, particella n. 600 sub 8**, raggiungibile da via Veregrense corrispondente al tratto di strada asfaltata di accesso al lotto per una superficie di circa 315,00mq, intestata a ditta privata ma attualmente di uso pubblico. La stessa è oggetto di cessione al Comune con la Variante Urbanistica da zona "D2" industriale a zona "B" residenziale speciale, approvata con delibera n.50 del 30/11/2011. Per quanto sopra esposto, in funzione alla formalizzazione per la cessione della viabilità, la stessa è da intendersi priva di valore ai fini della presente relazione di stima.

Gli immobili attualmente risultano occupati dalla debitrice, dai tre figli e dalla madre della stessa. Gli immobili oggetto di stima non sono gravati da vincoli o oneri e non sono emerse spese di natura condominiale.

**Non è presente certificazione APE**

**Prezzo base:** € 373.500,00

**Offerta minima:** € 280.125,00 (pari al 75% del prezzo base)

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto

**Rilancio minimo:** € 1.000,00

URBANISTICA

L'immobile è individuato nel vigente PRG del comune di Montegranaro in "zona B", denominata come "Zona residenziale speciale" approvata con delibera Comunale n.50 del 30-11-2011, dove il lotto si

distingue dalle altre aree "B" residenziali di cui all'art.38 delle NTA, in quanto la volumetria massima ammissibile è pari a quella esistente. E' inoltre prevista la cessione al Comune della viabilità individuata come area urbana al foglio 16, part. 600, sub 8.

Tutte le ulteriori indicazioni di natura urbanistica catastale, nonché descrittiva, che si richiamano espressamente, sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Eleonora Ficiarà del 23/09/2022 invitando gli offerenti a prenderne visione, ed è consultabile sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), ed ai quali si fa espresso rinvio anche 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, senza alcuna garanzia per evizione e molestie o proteste di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno incorso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

**Il lotto viene posto in vendita al prezzo base di € 373.500,00 oltre imposte di legge**

Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 c.3 c.p.c., dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti attraverso la modalità telematica o con modalità tradizionali attraverso la consegna in busta chiusa come di seguito 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**

**Predisposizione ed invio dell'offerta ai fini della partecipazione alla gara:**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; gli interessati devono far pervenire l'offerta in via telematica attraverso il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), cui sarà necessario registrarsi con un proprio account per partecipare alla vendita. L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo Web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno del portale stesso; compilando la schermata con i dati ed i documenti necessari, seguendo le indicazioni del gestore, 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.

Tutte le istruzioni sulla modalità di presentazione dell'offerta sono presenti nel "Manuale Utente" consultabile attraverso i menù "Listino/Manuali" e "Vendite Immobiliari" alla voce "Come partecipare" messi a disposizione dal predetto portale,

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) forniti dal gestore della vendita 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 (PEC) comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) che quindi 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 d'asta per via telematica deve essere corredata della seguente documentazione:

1. Offerta d'asta *corredata dell'assolvimento dell'imposta di bollo*
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato ad **ASTALEGALE.NET SPA** avente il seguente IBAN **IT 75 A 03268 22300 052136399670** versamento che dovrà essere stato effettuato entro 5 giorni anteriori alla data fissata per la vendita 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 n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
6. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge 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, pari al 75% del prezzo base.

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" del 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.

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.

**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% del prezzo offerto, che dovrà effettuarsi a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato ad **ASTALEGALE.NET SPA** avente il seguente IBAN: **IT 75 A 03268 22300 052136399670.**

**Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno 5 giorni prima dalla data fissata per la vendita.**

Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione" e la copia della contabile dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

**Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail attraverso l'apposito modulo on line presente sul sito, oppure contattare il call-center il cui numero è ugualmente presente sul sito dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Inoltre presso il Tribunale di Fermo è aperto uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il quale è possibile ricevere assistenza.

**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 sottoscritto Avv. Giovanni Lanese, in Porto San Giorgio, Via Galliano n.66 (tel. 3278574973), previo contatto telefonico.

Per il deposito delle buste lo studio sarà aperto e disponibile previo appuntamento con il sottoscritto delegato nei giorni di LUNEDÌ 14 APRILE 2025 e MARTEDÌ 15 APRILE 2025 dalle ore 17.00 alle ore 18.30, in ogni caso potranno essere consegnate sino al giorno precedente l'asta entro le ore 12.00, previo comunicazione preventiva con congruo avviso al sottoscritto delegato per concordare orario di consegna della busta chiusa.

All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre il nome di chi deposita materialmente l'offerta - che può essere anche persona diversa dall'offerente purchè munita di procura - , il numero della procedura, il nome del G.E. e del professionista delegato, la data della vendita e, sempre a cura del ricevente, la data e l'orario dell'avvenuto deposito della busta.

Chiunque, eccetto 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 € 16,00** dovrà contenere:

1. Le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e residenza, recapito telefonico), codice fiscale o Partita IVA e, nel 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 di un documento di identità 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.;*
2. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente occorre indicare i dati identificativi, inclusa la P.Iva/Codice Fiscale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, accludendone fotocopia, nonché produrre in sede di udienza di vendita il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
3. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica;
4. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta il permesso di soggiorno in corso di validità in copia autentica;
5. Gli offerenti dovranno dichiarare altresì 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
6. La dichiarazione di offerta dovrà contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e 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 (pertanto inferiore al prezzo base fino a massimo un quarto), nonché l'importo della cauzione versata pari al 10% del prezzo offerto e la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima;
7. Il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, salva l'ipotesi di creditore fondiario come descritta in seguito;
8. All'offerta dovranno essere allegati (e dunque inseriti nella medesima busta contenente l'offerta):
  - ASSEGNO CIRCOLARE non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato alla presente procedura, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto
  - Se l'offerta è presentata da persona fisica: fotocopia del documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente

- Se l'offerta è presentata in nome e nome e per conto di una società dovrà essere prodotto in sede di udienza di vendita il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza
- Se l'offerta è presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta anche l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

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

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se inferiore ad un quarto del prezzo base stabilito nel presente avviso o se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e richiamate nel presente avviso nella misura del 10% del valore dell'offerta.

### **APERTURA DELLE BUSTE E GARA TELEMATICA**

Nelle tre ore precedenti e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle operazioni di vendita, il portale invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta con modalità telematica, le credenziali per l'accesso al portale di vendita con l'invito a connettersi entro l'orario previsto per partecipare alle operazioni di vendita. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in modo tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato in Porto San Giorgio, Via Galliano 66.

L'apertura delle buste telematiche pervenute attraverso il portale e cartacee depositate fisicamente, avverrà alla presenza degli offerenti nel corso dell'udienza per la vendita come fissata nel presente avviso, durante la quale 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. Qualora vi siano più offerenti si procederà alla gara telematica.

### **GARA TELEMATICA E 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, qualora l'offerta sia 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.

**In caso di PLURALITÀ DI OFFERTE valide** si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, nonché gli offerenti con modalità tradizionale presenti in udienza. Sarà onere del Delegato inserire nel portale gli eventuali rilanci degli offerenti presenti fisicamente in udienza e che partecipano attraverso la modalità tradizionale. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 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.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari. Terminata la gara il Delegato 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).

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 divendita.

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

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 al 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.

### **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);
- b) 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);
- c) 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.

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

e) 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/ professionista delegato.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

f) 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.

g) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art.571 e ss. c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il suo studio in Porto San Giorgio, Via Galliano n. 66 (tel.3278574973) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

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

#### **In caso di credito fondiario:**

#### **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, soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario, intestato al debitore esecutato 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".

#### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo, 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 immobili potranno essere visionati previo accordo con il custode Marche Servizi Giudiziari Srl, Via Roma 151 Macerata (MC) tel. 0733 522205 e-mail: [info@msg.srl](mailto:info@msg.srl).

Il Delegato  
Avv. Giovanni Lanese

