

TRIBUNALE DI FERMO

PROC. R.G. N. 150/2011 ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

DELEGATA AL DOTTORE COMMERCIALISTA EMANUELE CORRADI

Il sottoscritto Dott. EMANUELE CORRADI, Dottore Commercialista, con studio in Fermo in Viale Trieste 33, vista l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice Delegato in data 3 dicembre 2019, con la quale è stata disposta la vendita dei beni compresi nel R.G. N. 150/2011 Es. Imm. del TRIBUNALE DI FERMO, successivamente aggiornata con varie ordinanze promossa da "Unicredit Credit Management Bank s.p.a. (mandataria di Unicredit s.p.a.)", con cui sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni, ai sensi degli articoli 569 e 591 bis c.p.c,

COMUNICA

che il giorno 25 LUGLIO 2025 alle ore 12:00 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 1) APPARTAMENTO VIA PERGOLESI n. 40 PORTO SANT'ELPIDIO

AGGIUDICATO

**LOTTO 2) EDIFICIO UNIFAMILIARE SITO IN VIA LOMBARDIA n. 12 PORTO
SANT'ELPIDIO**

AGGIUDICATO

**LOTTO 3) EDIFICIO UNIFAMILIARE SITO IN STRADA FALERIENSE n. 2128/a
SANT'ELPIDIO A MARE e TERRENO AGRICOLO Part. 206 (posto a confine sud
dell'edificio)**

Porzione di edificio bifamiliare da cielo a terra realizzata nel 1988 in cemento armato, successivamente al resto dell'edificio originale realizzata in muratura portante. Sito nel comune di Sant'Elpidio a Mare Strada Faleriense 2128/A Foglio 76 Particella 83 distinto con i subalterni 6-8-11.

È costituito da:

Abitazione P1 (sub 6) di Superficie Utile Lorda circa mq 154,00 + Mq 14,00 di Balconi, composto da ingresso e ripostiglio, unica zona giorno pranzo-soggiorno-angolo cottura e zona notte con disimpegno n. 3 camere, ripostiglio e bagno; Impianti funzionanti. Piano Terra (sub 11) superficie utile lorda totale circa mq 136,00, suddiviso in Locale Garage grezzo SUL mq 96,00 e appartamento. Sul mq 40,00 con finiture e impianti di media qualità.

Metà di manufatto condonato uso rimessa mezzi agricoli (sub 8) SUL mq 15,00 in cls prefabbricato realizzato nel 1977-78 su corte esterna esclusiva senza finiture e impianti e senza serrande d'ingresso. Completa il Lotto Terreno agricolo Foglio 76 part. 206 Seminativo Irriguo arborato di Ha 0 are 15 ca 33 Reddito Domenicale 13,46 e Reddito Agrario € 11,48.

Valore di perizia unità immobiliari oggetto di pignoramento € 181.700,00 (euro Centottantaunomila settecento/00)

**LOTTO 4) LOCALE MAGAZZINO/SOFFITTA SITO IN VIA LA MASA N. 21
SANT'ELPIDIO A MARE Frazione Casette D'Ete**

ESTINTO

**LOTTO 5) APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO CON PORZIONE DI
FABBRICATO RURALE SITI A TOLENTINO (MC) C. da Regnano**

AGGIUDICATO

ELENCO FORMALITA'

Sugli immobili pignorati risulta gravare:

- Ipoteca Giudiziale di € 150.000,00 rep. 741/2010 del 30/06/2010 a favore Unicredit Banca di Roma spa, iscritta nei registri immobiliari di Macerata il 06/07/2010 n.RP 2265 e iscritta nei registri immobiliari di Fermo il 16/07/2010 n. RG 5713 e RP 1396 Sugli immobili Catasto Urbano: Porto Sant'Elpidio F.21 Part.151 sub 14, Porto Sant'Elpidio F.8 Part.637 sub 1-2-3, Sant'Elpidio a Mare F.76 Part.83 sub 6-8-11, Sant'Elpidio a Mare F.24 Part.130 sub 14 e Catasto Terreni Sant'Elpidio a Mare F.76 Part.206

- Pignoramento Immobiliare Tribunale di Fermo rep. 765/2011 del 02/05/2011, iscritto nei registri immobiliari di Macerata il 24/08/2011 n.RG 12587 e RP 8106 sugli immobili comune di Tolentino Catasto Terreni Foglio 101 Part. 88-102-103-245-178-179-180-181-288-289-298 Tolentino Catasto Urbano Foglio 101 Part. 87 sub.2-3
- Pignoramento Immobiliare Tribunale di Fermo rep. 765/2011 del 13/05/2011, iscritto nei registri immobiliari di Fermo il 15/07/2011 n.RG 5787 e RP 3553 sugli immobili Catasto Urbano: Porto Sant'Elpidio F.21 Part.151 sub 14, Porto Sant'Elpidio F.8 Part.637 sub 1-2-3, Sant'Elpidio a Mare F.76 Part.83 sub 6-8-11, Sant'Elpidio a Mare F.24 Part.130 sub 14 e Catasto Terreni Sant'Elpidio a Mare F.76 Part.206
- Ipoteca volontaria di € 130.000,00 a favore di ██████████ contro ██████████, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 15/06/2010 Rep 26583/9049 trascritta nei registri immobiliari di Fermo il 17/06/2010 n.RG 4826 e RP 1208 sugli immobili Catasto Urbano Porto Sant'Elpidio F.8 Part.637 sub 1-2-3.
- Ipoteca Giudiziale € 6.000,00 Giudice di Pace di Fermo del 19/03/2012 Rep. 70/2012 a favore del ██████████ di Via Pergolesi 40 Porto Sant'Elpidio (FM) contro ██████████, registrata nei registri immobiliari di Fermo il 06/11/2012 n.RG 8486 e RP 1278 sugli immobili Catasto Urbano Porto Sant'Elpidio F.21 Part.151 sub 14.
- Servitù di passaggio su Terreno a Tolentino Foglio 101 part. 88 a favore dell'ENEL contro ██████████ atto Notaio Colangelo del 02/08/1985 Rep. 7666 trascritto nei registri immobiliari di Macerata il 30/08/1985 RP 5.325.

Lo scrivente dichiara di non avere preso visione all'esistenza di altri vincoli, servitù o oneri gravanti sull'unità oggetto di pignoramento oltre quelli sopra già trascritti.

Alla data del sopralluogo effettuata il 21 gennaio 2019 alla presenza del custode ivg marche ed al CTU i lotti sopra descritti risultano:

LOTTO 1) APPARTAMENTO VIA PERGOLESI n. 40 PORTO SANT'ELPIDIO
AGGIUDICATO

LOTTO 2) EDIFICIO UNIFAMILIARE SITO IN VIA LOMBARDIA n. 12 PORTO SANT'ELPIDIO.
AGGIUDICATO

**LOTTO 3) EDIFICIO UNIFAMILIARE SITO IN STRADA FALERIENSE n. 2128/a
SANT'ELPIDIO A MARE e TERRENO AGRICOLO Part. 206 (posto a confine sud
dell'edificio)**

L'immobile con porzione in aderenza con altra proprietà estranea all'esecuzione è interamente occupato dal Signor [REDACTED] e si compone come segue:

Appartamento al piano primo formato da ingresso/cucina/soggiorno, tre camere da letto, un bagno, due ripostigli ed uno studio.

Nel solaio si evidenziano notevoli infiltrazioni di acqua, principalmente nella zona ingresso, studio e bagno, che hanno causato oltre a grandi macchie di umidità anche il distacco dell'intonaco.

Tali infiltrazioni sono dovute al passaggio di acqua piovana nel punto di aderenza della copertura con l'abitazione adiacente dove probabilmente il manto di copertura si è staccato o ammalorato.

Garage al piano terra composto da un bagno, un locale uso cucina un locale uso caldaia ed un locale tecnico.

La parte retrostante il garage si trova allo stato grezzo e viene usata dall'esecutato come rimessa di attrezzi e beni personali. Capanno prefabbricato ad uso garage presente nella corte condominiale ed estraneo all'immobile principale.

Il Signor [REDACTED] chiede di poter continuare ad occupare l'immobile fino alla vendita senza versamento di alcuna indennità di occupazione in quanto dichiara che dall'anno 2016 non ha alcun tipo di reddito.

Bene sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

**LOTTO 4) LOCALE MAGAZZINO/SOFFITTA SITO IN VIA LA MASA N. 21
SANT'ELPIDIO A MARE Frazione Casette D'Ete
ESTINTO**

**LOTTO 5) APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO CON PORZIONE DI
FABBRICATO RURALE SITI A
TOLENTINO (MC) C.da Regnano
AGGIUDICATO**

Tutte le indicazioni di natura edilizia, urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Perito **Geom. Marco Sagripanti** data 21 Ottobre 2019 che si richiama espressamente, e potrà essere consultata sul sito internet 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/>.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

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

- **LOTTO UNO AGGIUDICATO;**
- **LOTTO DUE AGGIUDICATO;**
- **LOTTO TRE** viene posto in vendita al prezzo base asta Euro 61.323,75 (SESSANTUNOMILATRECENTOVENTITRE VIRGOLA SETTANTACINQUE) oltre imposte di legge con offerta minima non inferiore ad Euro 45.992,81 (QUARANTICINQUEMILA NOVECENTONOVANTADUE VIRGOLA OTTANTUNO);
- **LOTTO ESTINTO;**
- **LOTTO CINQUE AGGIUDICATO**

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (mille virgola zero zero, e tra un offerta ed una successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti

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.

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

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 a ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2011 C/O ESECUTORE CORRADI EMANUELE, acceso presso MONTE DEI PASCHI DI SIENA, Filiale di FERMO, avente il seguente IBAN: IT66Q0103069452000001825882 - Causale: versamento cauzione Es. Imm. 150/2011 TRIBUNALE DI FERMO; il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, nel termine di cinque giorni prima della data fissata per la vendita.
3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
4. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;

5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita 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, 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);
7. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
8. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
9. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene. Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel "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 ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2011 C/O ESECUTORE CORRADI EMANUELE, acceso presso MONTE DEI PASCHI DI SIENA, Filiale di FERMO, avente il seguente IBAN: IT66Q0103069452000001825882 - Causale: versamento cauzione Es. Imm. 150/2011 TRIBUNALE DI FERMO. **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 Es. Imm. 150/2011 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 02.800.300 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 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 escluso). 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, accludendone fotocopia, nonché produrre in sede di udienza di vendita il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferito all'offerente in udienza;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore la stessa dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale sulla base dell'autorizzazione del Giudice Tutelare che in copia autentica dovrà essere acclusa all'offerta;
- gli offerenti dovranno altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Fermo o eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.: in mancanza le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad 1/4.
- il termine del pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.
- l'importo della cauzione versata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati (e, pertanto inseriti nella medesima busta contenente l'offerta):

- un ASSEGNO CIRCOLARE non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato al Dott. Emanuele Corradi Es. Imm. 150/2011 TRIBUNALE DI FERMO, cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica, la fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- 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 zero zero). Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante 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.

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.
- 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 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. Il lotto potrà essere visionato previo accordo con Custode

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE, Via CASSOLO, 35, MONSANO, tel. 0731 60914

Email: info@ivgmarche.it – Pec: vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it

Fermo, li 10 marzo 2025

Il delegato

Dott. Emanuele Corradi