

TRIBUNALE DI FERMO
Proc. 30/2014 R.G.E.I.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA
DELEGATA ALL'AVV. ANDREA LUCIANI

Il sottoscritto Avv. ANDREA LUCIANI, Avvocato iscritto all'Ordine degli Avvocati di Fermo, con studio in Fermo Via Recanati n. 28,

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 06/12/2022, con la quale è stata disposta la vendita dei beni compresi nella **Proc. 30/2014 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO** e sono state delegate al sottoscritto le relative operazioni, ai sensi degli articoli 569 E 591 bis c.p.c.,

COMUNICA

Che il **giorno 10/06/2026 alle ore 16:00** presso l'indirizzo di Via Giovanni Agnelli n. 18/20 - 63900 Fermo (*Studio Legale Ass. Avv. Bacalini-Avv. Tacchetti*) si terrà 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

- Diritti di piena proprietà di *APPARTAMENTO*, sito in Ponzano Di Fermo Via Piemonte 28, frazione Capparuccia, della superficie commerciale di 95,24 mq.L'unità immobiliare è posta al piano Terra rialzato, ha un'altezza interna di 2,85.
Identificazione catastale: Fg. 1 p.lla 248 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 222,08 Euro.
Indirizzo catastale: Via Piemonte, piano: T.
- Diritti di piena proprietà di *ALTRO FABBRICATO*, composto da unico locale. Tale accessorio ad uso deposito ha necessità di estrema manutenzione, oltre alla definizione della domanda di condono già presentata. In aderenza nel lato posteriore, insiste un piccolo accessorio abusivo, non regolarizzabile e da demolire.

N.B.: il trasferimento del presente lotto comporterà il trasferimento anche della comproprietà indivisa del BCNC sub. 1, ovverosia della corte esterna comune.

N.B.: riferisce il CTU che il lotto risulta occupato dalla moglie e dalla figlia dell'esecutato, deceduto.

N.B.: Titoli abilitativi edilizi:

- *Licenza per esecuzioni lavori edili N. 66, per lavori di Costruzione di una casa civile abitazione, rilasciata il 31/05/1976 con il n. prot. 860 di protocollo;*
- *Concessione edilizia N. 202, per lavori di Sopraelevazione fabbricato, rilasciata il 14/09/1990 con il n. prot. 2064 di protocollo; la concessione alla realizzazione dei lavori era condizionata alla definizione del condono con il rilascio della Concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 per il Piano Terra (rif. Richiesta del 29/03/1986 prot. 2225)*
- *N. prot. 2225, presentata il 29/03/1986, non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a Domanda di Concessione in Sanatoria per opere difformi alla Concessione n. 66/1976. La domanda di Concessione in Sanatoria è riferita alle difformità rispetto alla Concessione n. 66/1976 consistenti nella realizzazione di un solo piano di edificio e con destinazione del PT a*

residenziale. Per il rilascio occorre provvedere al pagamento dell'oblazione;

- Domanda di Concessione in sanatoria N. prot. 2796, presentata il 29/09/1986 con il n. prot. 2796 di protocollo, non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a accessori all'interno della corte. Domanda di Condono (ai sensi L. 47/85) per la realizzazione di un accessorio all'interno della corte adibito a garage e ripostiglio.

- CILA N. prot. 0001099, per lavori di Opere manutenzione straordinaria per superamento barriere architettoniche, presentata il 23/03/2019, non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a Al Piano Terra

*

LOTTO DUE

- Diritti di piena proprietà di APPARTAMENTO sito in Ponzano di Fermo, Via Piemonte 26, frazione Capparuccia, della superficie commerciale di 157,62 mq. L'appartamento è posto al Piano Primo, con locali di servizio posti al Piano Secondo Sottotetto.

Identificazione catastale: Fg. 1 p.lla 248 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 310,91 Euro.

Indirizzo catastale: Via Piemonte, piano: 1+ sottotetto.

N.B.: il trasferimento del presente lotto comporterà il trasferimento anche della comproprietà indivisa del BCNC sub. 1, ovvero sia della corte esterna comune.

N.B.: riferisce il CTU che alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero, essendo sporadicamente abitato dalla figlia e dalla moglie dell'esecutato, deceduto.

N.B.: Titoli abilitativi edilizi:

- Licenza per esecuzioni lavori edili N. 66, per lavori di Costruzione di una casa civile abitazione, rilasciata il 31/05/1976 con il n. prot. 860 di protocollo;

- Concessione edilizia N. 202, per lavori di Sopraelevazione fabbricato, rilasciata il 14/09/1990 con il n. prot. 2064 di protocollo; la concessione alla realizzazione dei lavori era condizionata alla definizione del condono con il rilascio della Concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 per il Piano Terra (rif. Richiesta del 29/03/1986 prot. 2225)

- N. prot. 2225, presentata il 29/03/1986, non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a Domanda di Concessione in Sanatoria per opere difformi alla Concessione n. 66/1976. La domanda di Concessione in Sanatoria è riferita alle difformità rispetto alla Concessione n. 66/1976 consistenti nella realizzazione di un solo piano di edificio e con destinazione del PT a residenziale. Per il rilascio occorre provvedere al pagamento dell'oblazione;

*

INFORMAZIONI SU CONFORMITA' CATASTALE, URBANISTICA ED EDILIZIA:

Tutte le indicazioni di natura catastale, urbanistica ed edilizia si rinvencono nella perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Massimiliano Rocchi che si richiama espressamente, e che potrà essere consultata sui siti internet www.astalegale.net, sul sito del Tribunale di Fermo e sul Portale Vendite Pubbliche.

ORDINE DI LIBERAZIONE IMMOBILE:

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

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

In assenza dell'attestato di prestazione energetica degli impianti, i beni immobili staggiti vengono posti in vendita con una decurtazione forfettaria di Euro 200,00 rispetto al prezzo di stima.

*

Il LOTTO UNO viene posto in vendita al prezzo base di Euro 46.968,75 (quarantaseimilanovecentosessantotto/75) con offerta minima non inferiore a Euro 35.226,56 (trentacinquemiladuecentoventisei/56).

In caso di gara il rilancio minimo è di Euro 1.000,00.

Il LOTTO DUE viene posto in vendita al prezzo base di Euro 73.350,00 (settantatremilatrecentocinquanta/00) con offerta minima non inferiore a Euro 55.012,50 (cinquantacinquemiladodici/50).

In caso di gara il rilancio minimo è di Euro 1.000,00.

*

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.

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.

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

*

PRESENTAZIONE OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere da apposita funzione "INVIARE OFFERTA" presente all'interno del portale www.spazioaste.it, compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno

eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

1. Offerta d'asta corredata dell'assolvimento dell'imposta di bollo; l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

La dichiarazione di offerta dovrà contenere:

-in caso di offerta da parte di persona fisica 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 presentare apposita dichiarazione in bollo sottoscritta avanti un ufficiale di stato civile o un notaio da inoltrare al delegato con l'offerta telematica);

-in caso di offerta da parte di persona giuridica 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;

- 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;

-il numero e l'anno della procedura, il nome del Delegato alle operazioni di vendita, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

-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'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere le offerte e ricevere le comunicazioni previste;

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. L'offerente dovrà 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;

2. Copia della contabile di versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, versata mediante bonifico bancario sul conto corrente acceso presso **CASSA DI RISPARMIO DI FERMO**, intestato alla procedura esecutiva, specificamente a **ES.IMM.RG.E. N.30/2014 TRIB. DI FERMO C/O AVV. LUCIANI ANDREA**, IBAN: **IT64H0615069450CC0010122044**, indicando quale causale: *"versamento cauzione Proc. 30/2014 TRIBUNALE DI FERMO Lotto ____"*.

Il bonifico deve essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il quinto giorno anteriore alla 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 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. 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.

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.

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.

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.

Presso il Tribunale di Fermo è aperto uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie (Cancelleria Esecuzioni Immobiliari) presso il quale è possibile ricevere:

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;
- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;

PRESENTAZIONE OFFERTA CON MODALITA' TRADIZIONALE

Le offerte di acquisto potranno essere alternativamente presentate in busta chiusa presso lo studio del Delegato in Fermo, Via Recanati n. 28 (tel.347.7208539) 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 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;
- in caso di offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.
- 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;
- il numero e l'anno della Procedura, il nome del professionista delegato alla vendita;
- 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 a **PROC. ES. R.G. 30/2014 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 allegato nella busta copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso lo Studio Legale Avv. Bacalini-Avv. Tacchetti sito in 63900 Fermo alla Via Giovanni Agnelli n. 18/20, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata; Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni e, comunque, entro

mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta con modalità telematica, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it ed un invito a connettersi entro l'orario previsto per le operazioni di vendita. In tal modo gli offerenti partecipano all'udienza collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel Manuale utente disponibile all'interno del portale stesso.

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

L'apertura delle buste telematiche e cartacee pervenute avverrà nel corso dell'udienza fissata per la vendita in Fermo, presso lo Studio Legale Avv. Bacalini-Avv. Tacchetti sito in 63900 Fermo alla Via Giovanni Agnelli n. 18/20, alla presenza degli offerenti. 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 sopra indicato, 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.

Il Gestore-detentore della cauzione versata, 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.

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:

- 1) 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)
- 2) 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);
- 3) 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.

- 4) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- 5) 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; sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.
- 6) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a 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.
- 7) 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.
- 8) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto Delegato al quale potranno richiedersi maggiori informazioni al numero telefonico 347.7208539.
- 9) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

In caso di fondiario:

- A) 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.
- B) 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 PORTALE VENDITE PUBBLICHE, sul sito internet del Tribunale di Fermo e sul sito www.astalegale.net; 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 custode nominato in sostituzione del debitore è ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Tel. 0731/60914 - 605180 - 605542, e-mail: infovisite@ivgmarche.it, pec: vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it. Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il già menzionato custode.

Fermo, lì 16/04/2026

Il Delegato

Avv. Andrea Luciani