

TRIBUNALE DI FERMO

**163/2009 R.G.E.I.**

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE

DELEGATA AL DOTTORE COMMERCIALISTA MARCO CANNELLA

Il sottoscritto Dott. MARCO CANNELLA con studio in Montegranaro, via Kuliscioff n.16, anche nella qualità di socio dell'ES.IM SOCIETA' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari, con sede in Fermo Via Ognissanti N.13 ove, ai fini del presente avviso ha eletto domicilio,

VISTA

L'ordinanza emanata dal Giudice delle Esecuzione in data 6 maggio 2013, confermata con ordinanze del 15 giugno 2021 e dell'11 febbraio 2023, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **163/2009 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO** e sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni, visti gli articoli 569, e 591 bis C.P.C.

COMUNICA

Che il giorno **18 LUGLIO 2024 alle ore 11:00** presso la sede dell'ES.IM. SOCIETA' COOPERATIVA, in Fermo, Via Ognissanti n.13, si svolgerà la vendita senza incanto in unico lotto del bene sotto descritto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà su porzioni del fabbricato sito in Comune di Monte Urano alla via Francia n. 49, e precisamente:

- Appartamento al piano primo, della superficie commerciale lorda di metri quadrati 104,88, composto da cucina-soggiorno, due camere, due bagni e tre balconi.

L'unità immobiliare sopra descritta è riportata nel catasto fabbricati del Comune di Monte Urano con i seguenti dati:

- Foglio 14 p.lla 293 sub 15, Via Francia n.49, P1, Cat. A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 112 R.C. Euro 369,27.

- Locale ad uso garage al piano interrato, della superficie commerciale lorda di metri quadrati 29, 40.

L'unità immobiliare sopra descritta è riportata nel catasto fabbricati del Comune di Monte Urano con i seguenti dati:

- Foglio 14 p.lla 293 sub 7, Via Francia n.49, PS1, Cat. C/6, classe 2, consistenza mq 25, superficie catastale mq 32 R.C. Euro 42,61.

Il lotto è occupato dall'esecutato.

URBANISTICA

Il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari costituenti il Lotto è stato eretto in forza dei seguenti provvedimenti abilitativi emessi dal Comune di Monte Urano:

- Concessione per eseguire attività edilizia n.48 del 27 agosto 1999, Pratica edilizia n.79/99, Prot. 13134;
- Concessione per eseguire attività edilizia n.45 del 10 giugno 2003, Pratica edilizia n.159/2002, Prot. 7784 - proroga concessione edilizia n.48/1999 per completamento lavori;
- Domanda per abitabilità depositata il 20 maggio 2004 Prot.6654.

L'esperto stimatore Dott. ALESSANDRINI COSTANTINO non ha rilevato irregolarità rispetto al progetto approvato, ad eccezione di difformità interne consistenti nell'abbattimento di una parete interna e nella realizzazione di un tramezzo tra cucina e soggiorno. Tali interventi sono sanabili al costo stimato dal medesimo CTU in Euro 1.300,00 e di essi si è tenuto conto nel giudizio di stima.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Dott. ALESSANDRINI COSTANTINO che si richiama espressamente, che potrà essere consultata sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE e sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

**Il Lotto viene posto in vendita al prezzo base di € 86.400,00 (Euro ottantaseimilaquattrocento virgola zero zero) oltre imposte di legge, con offerta minima non inferiore ad Euro 64.800,00 (sessantaquattromilaottocento virgola zero zero). In caso di gara il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00.**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la sede dell'ES.IM. SOC.COOP., sita in Fermo, Via Ognissanti n.13 (tel.0734 241172) entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita (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 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), l'indicazione del codice fiscale o della Partita I.V.A.; residenza dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto; in caso di regime di comunione dei beni dovranno essere indicate le generalità del coniuge, 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 I.V.A./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;

- in caso di offerta da parte di cittadino extracomunitario dovrà essere acclusa copia del 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;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del **prezzo offerto che POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD UN QUARTO (E'QUINDI VALIDA L'OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)**;

- il termine del pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Delegato o dal Giudice ai fini della valutazione della migliore offerta;

- **l'importo della cauzione versata per un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto e che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; (l'offerente potrà versare anche una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal Delegato o dal Giudice ai fini della valutazione della migliore offerta);**

- 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 venti **per cento (20%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, intestato a **Dott. MARCO CANNELLA - Proc. 163/2009 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 da parte di cittadino extracomunitario dovrà essere inserita nella busta anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerta di acquisto non è efficace se non risulta conforme ai dettami di cui sopra.

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

L'apertura delle buste depositate avverrà nel corso dell'udienza fissata per la vendita alla presenza degli offerenti. 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.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato.

**In caso di OFFERTA UNICA:** se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. C.p.c.;

**In caso di PLURALITA' DI OFFERTE:** si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta:

-- se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore), salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c..

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad EURO 1.000,00 (mille virgola zero zero);

-- se gli offerenti non aderiscono alla gara si distinguono le seguenti ipotesi:

1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità di cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

La cauzione, sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non diventino aggiudicatari.

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare a mezzo del professionista delegato sul libretto/conto corrente intestato al nome del professionista delegato ed alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione il residuo prezzo detratto l'importo della cauzione versata e gli oneri diritti e spese conseguenti al trasferimento (che verranno comunicati all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione); il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione,

salva richiesta da parte di creditore fondiario di cui al successivo punto 14. In caso di inadempimento verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione; nello stesso termine dovrà essere trasmessa alla società preposta ed al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

E' esclusa ogni possibilità di rateazione del prezzo di aggiudicazione.

**Laddove ne abbia interesse l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà depositare istanza al Giudice per l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile; detta istanza verrà trasmessa al Giudice dell'Esecuzione, a cura del Delegato, unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.**

#### 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 potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 co. 5 e 40 co. 6 della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- 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 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 4) Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e del D.Lgs.192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- 5) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- 6) 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; sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento. Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario
- 7) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato utilizzando il fondo spese depositato con l'offerta di acquisto, con possibilità da parte del professionista di richiedere ulteriori anticipazioni ove necessario, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 c.c. con precedenza ex art. 2777 c.c. anche sui creditori ipotecari;

- 8) L'aggiudicatario nel termine di 120 giorni dalla vendita se questa sarà divenuta definitiva- salva l'ipotesi di richiesta da parte del creditore fondiario di cui al punto 14 - dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione già presentata e le spese rese necessarie dal trasferimento, a mezzo del professionista delegato sul libretto bancario intestato al nome del professionista delegato ed alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione acceso presso la Banca.
- 9) 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;
- 10) 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.
- 11) 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.
- 12) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede della ES.IM. società Cooperativa ove potranno richiedersi maggiori informazioni.
- 13) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- 14) In presenza di credito di natura fondiaria si richiamano espressamente ed integralmente le disposizioni contenute nell'Allegato A dell'ordinanza di rinnovo delega del 15 giugno 2021.

#### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE e sul sito internet **www.astalegale.net** (unitamente a copia dell'ordinanza di delega del G.E. ed alla perizia del CTU) 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.

Il lotto potrà essere visionato previo accordo con l'Istituto Vendite Giudiziarie Marche S.r.l.(custode) Via Cassolo,35, Monsano (AN), tel. 0731-60914, email: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it).

Fermo li 11 aprile 2024

Il delegato

Dott. MARCO CANNELLA