

TRIBUNALE DI FERMO

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE DELEGATA ALL'AVV. MARIA FICCARDI

Modalità Telematica – Gara sincrona mista – Quinto tentativo

R.G.E. n. 107/2014

Il sottoscritto Avv. Maria Ficcardi, delegato dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Fermo a norma dell'art.591 bis c.p.c. e successive integrazioni

AVVISA

che il giorno **02 OTTOBRE 2024** a partire dalle ore 10,00 presso lo studio legale sito in Monte Urano Via Tevere n. 7 tel. 338.8950092 procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista dei seguenti beni immobili

LOTTO UNICO

Diritti di 1/1 di piena proprietà di Villa singola sita nel **Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) in Contrada Castellano n.2242**, (*trattasi di casa da cielo a terra dotata di corte esclusiva, pertinenziale e circostante*). L'intero edificio costruito nell'anno 1970 si sviluppa in tre piani, due piani fuori terra e un piano seminterrato.

I beni sono ubicati in una zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale ed i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La casa è composta da tre appartamenti, uno al piano seminterrato, l'altro al piano terra, quest'ultimo con ingresso al corpo scala da corte recintata privata che da su strada castellano, ed un piano primo sottotetto. Tutti e tre gli appartamenti hanno l'accesso da un corpo scala condominiale interno. I tre appartamenti hanno anche allacci autonomi, compreso quello al sottotetto, e sono collegati da scala comune.

L'abitazione si trova in un normale stato conservativo per quanto riguardano gli esterni ed in buono stato conservativo per quanto riguardano gli interni degli appartamenti al piano sotto strada e sottotetto, in uno stato conservativo normale seppur senza interventi di ristrutturazione, per quanto riguarda il piano terra. L'abitazione è localizzata lungo la strada comunale di Castellano, totalmente recintata con due possibilità di accesso, dalla strada menzionata e dalla parallela sotto strada.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è così composta:

da un appartamento sviluppato su un unico piano (piano terra) composto da ingresso, sala da pranzo sulla destra con camino, cucina sulla sinistra, disimpegno con porta a vetri per accedere alla zona notte ove si trovano tre camere e un bagno; e da un appartamento mansardato (piano primo sottotetto) con un piccolo terrazzino, composto da soggiorno con camino e angolo cottura, un corridoio con ripostiglio/locale lavanderia, una camera e un bagno (sub. 4). Il locale lavanderia è allo stato grezzo ed è utilizzato come deposito; e da un altro appartamento seminterrato (sub. 5) (intero piano) cui si accede anche dal numero civico 2244, composto da ampio soggiorno con angolo cottura, ripostiglio con bagno di servizio, disimpegno per la zona notte con locale lavanderia, bagno e camera da letto. Dal disimpegno si accede ad un altro locale grezzo utilizzato come deposito ove insiste una vecchia cucina in disuso con camino. Il piano sotto strada ha un accesso indipendente.

Il lotto è riportato nel NCEU di detto comune con i seguenti dati al **foglio 28**, particelle:

Avv. Maria Ficcardi

Corso Cefalonia n. 31 – 63900 Fermo
Tel. 338/89.50.092
Pec: maria.ficcardi@ordineavvocatifermopec.it

266 sub 4, Via Castellano n. 2242 P.T.-1 cat. A/2 classe 4 (che nell'atto di pignoramento è indicato come classe 3) **consistenza vani 7 superficie catastale mq. 207, totale escluse aree scoperte mq. 203, R.C. €. 321,75** (che nell'atto di pignoramento è indicato come rendita catastale € 274,76);

266 sub 5, Via Castellano n. 2242 piano S1 cat. A/2 classe 4 (che nell'atto di pignoramento è indicato come classe 3) **consistenza vani 6 superficie catastale 177 mq. totale escluse aree scoperte mq. 177, R.C. €. 275,79** (che nell'atto di pignoramento è indicato come rendita catastale € 235,50);

il tutto costituente un corpo unico confinante con: via castellano, proprietà di terzi e strada di accesso.

Con le unità sono trasferiti i diritti sui beni comuni e condominiali.

Dalla perizia emerge come non vi siano vincoli e oneri condominiali e che l'immobile in questione non sia munito di attestato di prestazione energetica.

Il lotto è occupato dai debitori esecutati e da terzi.

PREZZO BASE: € 117.150,00 (Euro centodiciassettemilacentocinquanta virgola zero zero centesimi)

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base (Euro 87.862,50)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Dalla perizia redatta dal CTU nominato Arch. Monia Ferroni emerge quanto segue.

SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA

LOTTO UNICO:

L'immobile, la cui costruzione risale nel 1970, è stato fatto oggetto di diverse pratiche edilizie rilasciate dal comune di Sant'Elpidio a Mare, quali:

- 1 Permesso a costruire N. 97/2007 per lavori di cambio destinazione di porzione piano seminterrato ad uso abitativo e costruzione recinzione n. 1354/2007 di protocollo agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente al piano sotto strada ed ai prospetti.
- 2 Licenza di costruzione n. 3926 del 26/04/1968 per lavori di costruzione casa di civile abitazione presentata il 24/04/1968 con il n. Prot. 3926 Prat. N. 600 di protocollo rilasciata il 26/04/1978, agibilità del 18/09/1975 con il n. 188/75 di protocollo. L'agibilità è riferita alle pratiche n. 3788 del 26/04/1968 e n. 3788 del 29/05/1970. Quindi sia per la costruzione di civile abitazione che per la costruzione della recinzione.
- 3 Licenza di costruire n. 3718 del 29/05/1970 per lavori di costruire recinzione e modifica prospetto fabbricato presentata il 22/05/1970 rilasciata il 29/05/1970, agibilità del 18/09/1975 con il n. 188/75 di protocollo.
- 4 Permesso di costruire N. 69/2011 del 20/06/2011 per lavori di cambio destinazione di porzione di piano ad uso abitativo e costruzione recinzione e proroga anni 3 permesso n. 97/07, presentata il 20/06/2011, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a piano terra sotto strada.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Monia Ferroni in data 24 maggio 2022 che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di eventuali formalità pregiudizievoli, oneri e pesi gravanti sui lotti, perizia che potrà essere consultata sul sito internet www.astalegale.net. o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

**OFFERTE DI ACQUISTO E AGGIUDICAZIONE
PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

(Gara Sincrona Mista)

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita in forma tradizionale, presso l'indirizzo in Fermo via Alessandro Cocci n.3 (si consiglia appuntamento telefonico nr.338/89.50.092), oppure in via telematica (si veda il paragrafo MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA OFFERTA TELEMATICA). La presentazione dell'offerta implica la conoscenza del presente avviso, della perizia di stima e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Ai fini della partecipazione alla gara,

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TRADIZIONALE

Avv. Maria Ficcardi

Corso Cefalonia n. 31 – 63900 Fermo

Tel. 338/89.50.092

Pec: maria.ficcardi@ordineavvocatifermopec.it

(1) le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara presso l'indirizzo sopra indicato (si consiglia appuntamento telefonico tel. 338/89.50.092 tutti i giorni dalle ore 16.00 alle ore 20.00 ed il giorno precedente l'asta solo la mattina dalle ore 9.00 alle 12.00); su ciascuna busta la parte ricevente dovrà specificare l'orario dell'avvenuto deposito;

(2) sulla busta contenente l'offerta d'acquisto dovrà essere indicato, a cura del ricevente, il nome di chi deposita materialmente l'offerta - che può essere anche persona diversa dall'offerente-, il numero della procedura, il nome del G.E. e del professionista delegato, la data della vendita e l'ora del deposito;

(3) 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 che dovrà essere presentata in bollo da €16,00, dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e residenza, recapito telefonico); l'indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi 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.); l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- **l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad ¼;**

- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a **120 giorni dall'aggiudicazione;**

- l'importo della cauzione prestata, **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 intestato alla presente procedura esecutiva per un importo pari al **10% del prezzo offerto, a titolo di 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) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal 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 l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare;

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. 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 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.

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.

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.

Le offerte presentate sono IRREVOCAILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica 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.

Avv. Maria Ficcardi

Corso Cefalonia n. 31 – 63900 Fermo

Tel. 338/89.50.092

Pec: maria.ficcardi@ordineavvocatifermopec.it

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: **IBAN IT 75A0326822300052136399670**, intestato ad Astalegale.net Spa.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

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 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

OFFERTE

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito e ai sensi dell'articolo 569 terzo comma c.p.c. se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità stabilite nella ordinanza di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, **le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste avverrà il giorno **02 OTTOBRE 2024 a partire dalle ore 10,00** presso lo studio legale sito in Monte Urano (FM) Via Tevere n. 7. In caso di pluralità di offerte si darà luogo alla gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare secondo le modalità indicate.

GARA TELEMATICA

GARA SINCRONA MISTA

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita sopra indicato; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato. In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno. La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato. 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.

Modalità di Aggiudicazione

Avv. Maria Ficcardi

Corso Cefalonia n. 31 – 63900 Fermo

Tel. 338/89.50.092

Pec: maria.ficcardi@ordineavvocatifermopec.it

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta 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. (ex art 572 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. **Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1000.** 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. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene. 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'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà (in caso di presentazione di offerta cartacea) e il Gestore delle cauzioni (nel caso di presentazione di offerta telematica) alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari. Terminata la gara il Delegato alla vendita aggiudica definitivamente il lotto.

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, fatto salvo quanto infra indicato al paragrafo g) ai sensi dell'art. 41 DLgs 385/93**, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) e il Fondo Spese con le modalità che verranno indicate dal delegato. Il mancato versamento del saldo prezzo e del Fondo Spese 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, 4° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile. Per le spese relative alla vendita si rinvia al paragrafo f) delle Condizioni della Vendita.

Con il presente avviso di vendita il delegato avverte l'aggiudicatario che, laddove ne abbia interesse, può presentare 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.

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); 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 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

Avv. Maria Ficcardi

Corso Cefalonia n. 31 – 63900 Fermo

Tel. 338/89.50.092

Pec: maria.ficcardi@ordineavvocatifermopec.it

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.

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

c) 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 del professionista delegato fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento;

d) Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n.37 e del D. Lgs. n. 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 sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

e) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al 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 cc, con precedenza ex art. 2777 c.c., anche sui creditori ipotecari.

A norma dell'art 46 DPR 6.06.2001 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.

f) 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.

g) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D. lgs n. 385/93 ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma quinto 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 120 giorni dalla vendita**, dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare non trasferibile con le modalità sopra indicate.

h) Ai sensi del quinto comma 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 quindici 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. Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà far pervenire al professionista delegato la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese in tempo utile per permettere all'aggiudicatario definitivo il suddetto pagamento. In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere effettuato all'ufficio notarile secondo le modalità ordinarie.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571, 576 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato, dal quale potranno essere fornite maggiori indicazioni.

Per tutto quanto qui non espressamente indicato si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ

Avv. Maria Ficcardi

Corso Cefalonia n. 31 – 63900 Fermo

Tel. 338/89.50.092

Pec: maria.ficcardi@ordineavvocatifermopec.it

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet www.astalegale.net e sul sito del Tribunale di Fermo unitamente all'ordinanza di delega del G.E. e alla perizia del C.T.U.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode Istituto Vendite Giudiziarie Marche Srl, tel. 0731/60914 - 605180 – 605542 Fax: 0731/60914, Email: info@ivgmarche.it, Direzione Generale: Via Cassolo, 35 60030 MONSANO (AN) - sito web: "www.ivgmarche.it"

Il Professionista Delegato

Avv. MARIA FICCARDI

