

TRIBUNALE DI FERMO

149/2012 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE CON MODALITA' SINCRONA MISTA DELEGATA  
ALLA RAGIONIERA COMMERCIALISTA COLEPIO FILOMENA

Esperimento n. 1

La sottoscritta Rag.ra COLEPIO FILOMENA con studio in Porto Sant'Elpidio alla Via Canada n. 3, 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 di delega delle operazioni di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzione in data 24.05.2022, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 149/2012 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO e sono state delegate alla sottoscritta Ragioniere Commercialista le relative operazioni, visti gli articoli 569 e 591 bis C.P.C.

COMUNICA

Che il giorno **27 settembre 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 con modalità sincrona mista del lotto sotto descritto.

LOTTO UNICO

- Diritti di piena proprietà per la quota di 1000/1000 su ufficio sito in PORTO SANT'ELPIDIO Largo della Resistenza 3, quartiere Faleriense - Zona San Filippo, identificato al catasto fabbricati al foglio 25 particella 150 sub. 5, partita 1003973, zona censuaria U, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, piano 2, rendita Euro 1.033,22.
- Diritti di piena proprietà per la quota di 1000/1000 su ufficio sito in PORTO SANT'ELPIDIO Largo della Resistenza 3, quartiere Faleriense - Zona San Filippo, identificato al catasto fabbricati al foglio 25 particella 153 sub. 24 (ex sub 20 - variazione della destinazione da abitazione ad ufficio del 24.04.2024 n. 35600.1/2024), zona censuaria U, categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, piano 2, rendita Euro 1.289,85.

L'immobile è posto nel centro geometrico del secondo piano terrazzato di un complesso immobiliare costituito prevalentemente da locali commerciali posti al piano terra, mentre al piano primo sono presenti immobili con destinazione mista; è accessibile attraverso un cancello posto sulla scalinata interna al complesso.

L'intero fabbricato è servito da scala condominiale nel lato est e da ascensore idraulico nel lato ovest; quest'ultimo serve i piani sottostrada, terra e primo.

Di fatto le due distinte unità catastali costituiscono un unico immobile, perimetrato su tre lati dal terrazzo per un totale di 151,36 mq e lastrico solare non accessibile per circa 275 mq; terrazzo e lastrico solare sono pertinenza esclusiva del bene.

Coerenze: L'immobile ha tre affacci esterni: su via XX settembre, su Largo Resistenza e dal lato Ovest affaccia in una rampa ed in una proprietà privata; inoltre è circondato su due lati (Sud e Est) dal terrazzo/lastrico solare.

Il lotto è occupato dall'esecutato.

**URBANISTICA**

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 2196, per lavori di costruzione edificio pluriuso in via XX Settembre - Largo Resistenza, Comune di Porto Sant'Elpidio;, presentata il 27/06/1986, rilasciata il 02/02/1987 con il n. 10855 di protocollo. Volume da edificare mc. 4.873; Destinazione: pluriuso.

Concessione Edilizia N. 2391, per lavori di variante in corso d'opera / costruzione edificio pluriuso, presentata il 23/10/1987, rilasciata il 27/11/1987 con il n. 15777 di protocollo, agibilità del 29/07/1988 con il n. Prot. 9178 di protocollo

Attività edilizia libera - Comunicazione | Modifiche interne di un ufficio N. 490, per lavori di manutenzione straordinaria di cui all'articolo3, comma 1, lettera b) ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, ..., presentata il 09/11/2011 con il n. Prot. 0030306 di protocollo.

Comunicazione di realizzazione di un muretto ad "L" e piccole modifiche alla disposizione interna dei locali.

**Conformità**

Il CTU incaricato ha rilevato delle difformità analiticamente descritte nell'elaborato

22.04.2022 che sono state in parte sanate come meglio riportato nelle successive integrazioni peritali datate 15.09.2023 e 26.04.2024 cui si rinvia integralmente. Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica e successive integrazioni redatte dal CTU Arch. Angelo PALETTI che si richiamano espressamente ed integralmente, e che potranno essere consultate sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

Il lotto viene posto in vendita al prezzo base di Euro 174.000,00 (centosettantaquattromila euro virgola zero zero), con offerta minima non inferiore ad Euro 130.500,00 (centotrentamila cinquecento euro virgola zero zero).

In caso di gara il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00.

#### **TERMINE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE 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.

#### **MODALITA' TRADIZIONALE**

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 e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente l'asta (sabato e festivi esclusi).

Sulla busta contenente l'offerta d'acquisto dovrà essere indicato 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, a cura del soggetto ricevente, l'ora del deposito.

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 conferiti all'offerente in udienza, ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri;
- 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;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere prodotta fotocopia 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 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 alla Rag. **FILOMENA COLEPIO Proc. 149-2012 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 allegata nella busta copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

#### **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](http://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 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 del 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, a pena di esclusione, della seguente documentazione:

1. Offerta d'asta corredata dell'assolvimento dell'imposta di bollo;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato ad **ASTALEGALE.NET SPA**, avente il seguente IBAN: **IT 75A0326822300052136399670**
  - Causale: versamento cauzione Proc.149/2012 TRIBUNALE DI FERMO; il bonifico dovrà essere effettuato **in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il quinto giorno anteriore a quello fissato per l'asta**,
3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
4. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;

5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

6. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge non offerente dovrà produrre dichiarazione sostitutiva di atto notorio in bollo con sottoscrizione autenticata da un pubblico ufficiale contenente la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);

7. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

8. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

9. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

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.

#### **Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto: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 17.00 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.**

#### **OFFERTE**

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, 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 nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

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

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 utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta con modalità telematica, le credenziali per l'accesso al portale [www.spazioaste.it](http://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](http://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, alla Via Ognissanti n.13.

L'apertura delle buste telematiche e cartacee pervenute avverrà nel corso dell'udienza fissata per la vendita in Fermo, presso la sede dell'ES.IM. SOC.COOP. in FERMO, alla Via

Ognissanti n.13 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; 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 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.

La gara 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 (le comunicazioni agli offerenti telematici avverranno tramite e-mail).

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.

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, a chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 48 ore dalla restituzione, da parte del gestore telematico, delle cauzioni ricevute, il Delegato alla vendita provvederà al loro storno agli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà 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, a pena di decadenza, **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione o entro il minor termine dallo stesso indicato in offerta, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) sul conto corrente della Procedura le cui coordinate bancarie gli verranno comunicate successivamente all'aggiudicazione.

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. Laddove ne abbia interesse l'aggiudicatario dovrà depositare, unitamente al saldo prezzo, istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione del lotto; sarà onere della delegata trasmettere l'istanza al Giudice dell'Esecuzione, unitamente 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:

- 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 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) 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 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;
- 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 presso la sede della ES.IM. società Cooperativa ove potranno richiedersi maggiori informazioni.
- 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 soddisfatto l'Istituto sarà versata entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario/conto corrente 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, soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario/conto corrente 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 [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo 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.

I lotti potranno essere visionati previo accordo con il Custode ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Via CASSOLO,35, MONSANO, tel. 0731 60914, email: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it).

Fermo li 24 giugno 2024.

La delegata

Rag. FILOMENA COLEPIO



