



TRIBUNALE DI FERMO

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Di Biagio Giulio, Professionista Delegato, nella Procedura Esecutiva n. 190/2010 R.G. Es. Imm., promossa da UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.p.A., mandante della Unicredit Credit Management Bank S.p.A. per la gestione dei crediti, nonché, cedente il credito stesso, alla società PRISMA SPV S.r.L., mandante della Dovalue S.p.A., visto il Provvedimento di Delega alla vendita, emesso, in data 19.11.2019, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Fermo, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., visto, altresì, l'art. 569 c.p.c., stante, inoltre, il successivo rinnovo, dell'Ordinanza di Delega stessa, promosso, all'Udienza del 25.05.2021, in conseguenza del combinato disposto, del D.L. n. 183/2020, Art. 13, comma n. 14, con il D.L. n. 18/2020, Art. 54 *ter*, con contestuale sostituzione dell'Allegato A),

AVVISA

che il giorno **17.04.2024, alle ore 17:00**, presso il proprio studio, sito in 63839 Servigliano (FM), Contrada Tacchaire n. 14, si svolgerà la vendita senza incanto, con modalità sincrona mista, dei beni sotto indicati, ed analiticamente descritti, nella perizia redatta dal CTU, Dott. Agr. Ugo Pazzi, recante la data del 21/07/2019, alla quali si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di ABITAZIONE SITA AL PIANO PRIMO IN ADERENZA CON ALTRO FABBRICATO, nonché, piena proprietà di RINESSA ATTREZZI SITA AL PIANO TERRA. Entrambi gli immobili presentano una CORTE COMUNE ADIBITA A GIARDINO, gli stessi, sono situati presso il Comune di Massignano (AP), Contrada Piana Santi n. 4. L'ABITAZIONE ha una superficie di 157 mq, ed è distinta al NCEU di detto Comune al Foglio 14 – Particella 176 – Subalterno 3 – Categoria A/2 - Classe 1 - Consistenza 6,5 Vani - Rendita 315,56 – Piano 1.

LA RIMESSA ha una superficie di 42 mq, ed è distinta al NCEU del medesimo Comune di Massignano, al Foglio 14 – Particella 176 – Subalterno 4 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 39 mq – Superficie 42 mq – Rendita 40,28 – Piano T.

Il compendio immobiliare in oggetto, è occupato dall'esecutata, dal suo compagno, nonché, dal figlio di entrambi, maggiorenne.

Nello specifico, infatti, come verificato dal Perito Estimatore, Dott. Agr. Ugo Pazzi, l'unità immobiliare, individuata al Sub. 4, è occupata dall'Esecutata, mentre l'altra unità immobiliare (Sub. 3), è occupata dal suo compagno, e dal loro figlio maggiorenne, con contratto registrato, all'agenzia delle Entrate di Pisa, al n. 1783 serie 3t, in data 06.12.2016, ossia, successivamente alla trascrizione del Pignoramento.

Descrizione degli immobili:

- Il Sub. 3, è un Abitazione sita al Piano primo, con accesso da una rampa di scale, che dalla corte comune a tutti i subb., conduce alla porta d'ingresso del l'u.i.u..

L'unità immobiliare, di superficie lorda complessiva pari a 132 mq, risulta composta da: ingresso, sala da pranzo, e adiacente, salotto con camino, cucina, n. 2 bagni, n. 3 camere da letto e disimpegno; in Planimetria, è indicata una stanza, in aderenza alla camera da letto sud, con la sigla RIP., che risulta di proprietà della abitazione in aderenza. Le due proprietà, sono divise da una porta chiusa. L'unità immobiliare, nel suo complesso, si trova in discrete condizioni di manutenzione. L'immobile, a seguito degli eventi sismici, come dichiarato, al Perito stimatore, dalla stessa eseguita, ha subito alcuni danni, in particolare, si sono formate delle crepe, che ad oggi, a seguito degli interventi di ripristino, nello specifico, stuccatura, non sono visibili. Si precisa, che il Comune di Massignano, non rientra nell'elenco dei Comuni facenti parte del cratere, nell'ambito del Sisma verificatosi nel 2016. Sono presenti, segni di infiltrazioni, sul soffitto di una delle camere, in quanto, il fabbricato in aderenza (di proprietà di terzi), risulta abbandonato, pertanto, dal tetto di quest'ultimo, presumibilmente, si infila l'acqua, responsabile dei predetti segni presenti sul soffitto in parola. L'unità immobiliare in oggetto, identificata al Sub. 3, è priva di impianto elettrico a norma.

- Il Sub. 4, è una rimessa di attrezzi, sita al piano terra, con accesso, dalla corte comune, a tutti i subb.. Lo stesso sub. 4, presenta una porta di accesso, e serranda avvolgibile, quest'ultima, si affaccia su una breve scalinata, che dal piano della rimessa, porta ad un piccolo spazio recintato. L'unità immobiliare, di superficie lorda complessiva, pari a 42 mq, risulta composta da un unico spazio, la stessa, presenta tetto a doppia falda, in lastre ondulate di fibrocemento (materiale contenente amianto, elemento estremamente nocivo per l'uomo). L'unità immobiliare medesima, è priva di impianto elettrico a norma. La stessa, nel suo complesso, si trova in discrete condizioni di manutenzione.

Entrambi i Subb. (3 e 4), oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, vantano una Corte comune (Sub. 1) non censibile ai Subb. 2, 3 e 4, adibita a giardino, con recinzione che delimita il confine della particella, separando il fabbricato a destinazione residenziale (Subb. 2 e 3), dal fabbricato a destinazione produttiva (Sub. 4), con piccolo cancello.

Pratiche edilizie e Giudizio di Conformità:

- Il fabbricato individuato, quale sub. 3, come indicato nella Perizia Tecnico - Estimativa, disposta dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, e redatta, in data 21.07.2019, dal Dott. Agr. Ugo Pazzi, è stato edificato in epoca remota, senza alcuna concessione edilizia. Lo stesso, è presente nella Mappa d'Impianto, risalente ai primi anni '40, e, come riportato nella visura microfilm, era censito, come fabbricato rurale, alla Particella 176. Con Concessione Edilizia n. 9/2001, sono state apportate modifiche esterne al fabbricato, nel quale insiste l'u.i.u., mediante il proseguimento della scala al tetto, per consentire il collegamento con lo stesso, e la realizzazione, sul medesimo tetto dell'edificio, di tre finestre del tipo velux, per permettere di illuminare ed areare, gli ambienti sottostanti, privi di finestre. Dall'indagine presso il comune di Massignano, espletata dal Perito estimatore medesimo, Dott. Agr. Ugo Pazzi, vista la remota epoca di edificazione, non è stato possibile recuperare, da parte del Tecnico Comunale, la documentazione attestante l'agibilità, inoltre, la Planimetria Catastale, presenta alcune difformità, che dovranno essere sanate. Tali difformità, indicate nella Perizia Tecnico - Estimativa medesima, vengono di seguito esplicitate: vi è una porta, che dall'ingresso, conduce alla camera sud, non evidenziata in planimetria. La porta tra la camera sud, e la camera centrale, è stata chiusa, altresì, è stata chiusa la finestra, tra il bagno nord e la camera nord. E' stato, inoltre, eretto, un muro divisorio, per la realizzazione del bagno, tra la camera

centrale e quella nord, nonché, è stata realizzata, un'apertura munita di porta, che conduce alla camera nord, così come è stata aperta, una finestra, tra la cucina e il disimpegno (disimpegno che conduce alla camera centrale, alla camera nord e al bagno). Tali difformità, dovranno essere sanate dal futuro acquirente. Per l'aggiornamento della planimetria catastale, salvo verifica strutturale, come indicato in Perizia, dovranno essere sostenuti costi di sanatoria a livello comunale, e spese per un Tecnico abilitato, stimabili in Euro 3.000. L'Elaborato planimetrico, a seguito della denuncia di cambiamento UTE n. 1588.1/2002 del 05.07.2002, protocollo 96.334, non è mai stato aggiornato.

- Il fabbricato individuato quale Sub. 4, è stato edificato in data successiva al 1 settembre 1967, senza alcuna Concessione Edilizia. Con Autorizzazione a Sanatoria n. 4, Registro n. 186/1994, l'immobile è stato oggetto di Sanatoria di opere edilizie abusive. Dall'indagine presso il comune di Massignano, vista la remota epoca di edificazione, non è stato possibile recuperare, da parte del Tecnico Comunale, la documentazione attestante l'agibilità.

Il compendio immobiliare, oggetto della presente esecuzione (Subb. 3 e 4), non risulta essere gravato da censo, da livello, nè risulta essere vincolato ai sensi della normativa di cui agli artt. 1 e 3, Legge 1089/1939 e successive modifiche (T.U. D.Lgs n. 490/1999 capo I), né costituisce bene culturale o paesaggistico, ai sensi dell'Art. 2, D.Lgs n. 42/2004. Il bene, al vigente Piano Regolatore Generale, ricade in zona agricola e non risulta essere gravato da vincolo storico, artistico, alberghiero e paesaggistico, né dai vincoli previsti dal vigente P.P.A.R., P.T.C. e P.A.I.. In riferimento all'uso civico, come si evince dalla Perizia Tecnica – Estimativa medesima, si precisa che il comune di Massignano, non ha provveduto, negli anni, ad effettuare le necessarie verifiche demaniali, e, pertanto, non è possibile escludere, la presenza di tale gravame, sul bene.

Spese di gestione e di manutenzione:

La gestione dell'intero fabbricato, nel quale insiste il compendio immobiliare, non si configura come condominio, pertanto, il Perito Estimatore, non ha rilevato spese fisse annue di gestione o di manutenzione inerenti al condominio, nè spese straordinarie già deliberate, nè spese condominiali non pagate, nè eventuali procedimenti giudiziari relativi a beni pignorati.

Non risultano Iscrizioni e/o Trascrizioni, non suscettibili di cancellazione con il Decreto di Trasferimento.

Si rende noto, che le suddette indicazioni di natura urbanistica e catastale, sono state desunte, anche dalla Consulenza Estimativa Giudiziaria, redatta dal CTU della procedura, Dott. Agr. Ugo Pazzi, in data 21.07.2019, che si richiama espressamente e che potrà essere consultata sul sito internet www.astalegale.net, sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché, sul sito del Tribunale di Fermo, alla quale si fa espresso rinvio, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo gravanti sui beni, anche con riferimento alla condizione urbanistica di detti beni, senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi 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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

MODALITA' DELLA VENDITA

► Il lotto unico, viene posto in vendita, al prezzo base di **Euro 31.324,22 (Trentunomilatrecentoventiquattro/22)**, oltre imposte di legge.

L'Offerta minima, potrà essere pari al 75% del Prezzo Base, quindi, non inferiore ad Euro 23.493,17 (Ventitremilaquattrocentonovantatre/17).

► 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 della vendita.

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.

L'offerta medesima, deve essere redatta, mediante il Modulo Web ministeriale "Offerta Telematica", accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno del portale www.spazioaste.it, compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica 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.

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 certificata (in sigla: PEC), 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 PEC.

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

- 1) Offerta d'asta *corredata dell'assolvimento dell'imposta di bollo*.
- 2) Copia della contabile di versamento della cauzione, versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato ad ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso la Banca Sella S.p.A. – Succ. Telematiche, avente il seguente **IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670**.
 - Causale: **versamento cauzione**; il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, nel termine di **cinque giorni prima della data fissata per la vendita**.
- 3) Dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche.
- 4) Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento, in corso di validità, per le persone fisiche.
- 5) Per le persone giuridiche, andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il numero 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 deve partecipare all'udienza per l'aggiudicazione definitiva, per rendere 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.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto. Il versamento della cauzione, si effettua, tramite bonifico bancario, sul conto corrente intestato ad ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso la Banca Sella S.p.A. – Succ. Telematiche, avente il seguente **IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670**.

Tale versamento, a mezzo bonifico bancario, deve avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno cinque giorni prima dalla data fissata per la vendita.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: **versamento cauzione**.

La copia della contabile del versamento, deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza, l'utente, potrà inviare una e-mail, all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure, contattare il call – center, al numero 02.80030021, 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, presso il quale è possibile ricevere:

- Informazioni circa le operazioni di registrazione all'area riservata ed alla piattaforma di gestione della gara telematica;
- Informazioni in merito alla compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica, implica, da parte dell'offerente, l'accettazione del rischio di black out o disservizio informatico, e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e, dunque, con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

MODALITA' TRADIZIONALE

Le offerte di acquisto, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo Studio del Professionista Delegato, Avv. Di Biagio Giulio, sito in 63839 Servigliano (FM), Contrada Tacchiare n. 14, entro le ore 12.00, del giorno precedente l'asta (sabato escluso), previo appuntamento telefonico, contattando il seguente numero: Tel. 349.6137307.

All'esterno della busta, 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.

Chiunque, eccetto 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.);
- 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;
- 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;

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 "*Esec. Imm. n. 190/2010 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) 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, la stessa dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale, sulla base dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, che in copia autentica, dovrà essere acclusa all'offerta;

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

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso, o se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo offerto.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TELEMATICA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni e, comunque, entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale invierà all'indirizzo di posta elettronica 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 parteciperanno all'udienza collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel Manuale utente disponibile all'interno del portale stesso.

Gli offerenti, che hanno formulato l'offerta, in modo tradizionale, parteciperanno comparendo, innanzi al Professionista Delegato, presso il proprio Studio, sito in 63839 Servigliano (FM), Contrada Tacchiare n. 14.

L'apertura delle buste telematiche e cartacee, pervenute, avverrà nel corso dell'udienza fissata per la vendita, presso lo Studio del Professionista Delegato, sito in 63839 Servigliano (FM), Contrada Tacchiare n. 14, alla presenza degli offerenti e del Delegato medesimo. All'udienza fissata per la vendita, il Delegato, provvederà, all'esame delle offerte pervenute, e della congruità della cauzione prestata, e a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita; provvederà, altresì, ad inserire, nel portale, le offerte cartacee in modo da renderle visibili a tutti.

GARA TELEMATICA E AGGIUDICAZIONE

In caso di OFFERTA UNICA: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione provvisoria all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il lotto verrà aggiudicato, salvo che non ci sia, seria possibilità, di conseguire un prezzo superiore, con una nuova vendita, e non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.;

In caso di PLURALITA' DI OFFERTE: si procederà alla gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare, partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, nonché, gli offerenti con modalità tradizionale presenti in udienza.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille/00).

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 provvisorio 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 provvisorio 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 provvisorio, 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 dall'aggiudicazione del bene, il Delegato alla vendita, provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Terminata la gara, il Delegato alla vendita, aggiudicherà, definitivamente, 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.

L'addove l'aggiudicatario, ne abbia l'interesse, può formulare, Istanza di emissione, dell'Ordine di Liberazione, del Compendio Immobiliare in oggetto, entro 30 giorni, dal saldo prezzo, con onere, del Professionista Delegato, di presentazione della trasmissione, al G.E., della predetta richiesta, insieme alla Bozza del Decreto di Trasferimento.

Gli effetti traslativi, si produrranno, solo al momento dell'emissione, del Decreto di Trasferimento stesso, 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, nell'ipotesi in cui, sussista Condominio.

Il pagamento delle eventuali 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 provvederà, 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, e nelle eventuali relative integrazioni, che devono, qui intendersi, interamente richiamate e trascritte. 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, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 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) 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 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.

Non risultano iscrizioni e/o trascrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento:

6) Sono a carico dell'aggiudicatario 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. 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 che verrà richiesto dal delegato successivamente all'aggiudicazione, 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 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari.

7) 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.

8) A norma dell'art. 46 D.P.R. 06/06/2001 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 dall'autorità giudiziaria.

9) Tutte le attività prescritte dalla legge, ex art. 571 e segg. c.p.c., saranno effettuate, dal sottoscritto Delegato, presso il proprio Studio Professionale, sito in 63839 Servigliano (FM), Contrada Tacchiare n. 14, (tel. 349.6137307), ove potranno richiedersi, maggiori informazioni.

10) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

In caso di credito 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 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 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, nonché 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.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il custode VEMI Istituto Vendite Giudiziarie Marche S.r.L., 60030 Monsano (AN), Via Cassolo n. 35, tel. 0731.60914 - 0731.605180 - 0731.605542.

Il delegato
Avv. Giulio Di Biagio