

TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita immobiliare con modalità telematica sincrona mista ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Dott. Roberto Cippitelli, CF = CPP RRT 79H28 D542A, con studio in Monte Urano (FM), Piazza C.A. dalla Chiesa n. 41, ove ai fini del presente avviso ha eletto domicilio, in qualità di professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza resa all'udienza del 12 novembre 2019 nell'esecuzione immobiliare n. 63/2011 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO (promosso da Banca IFIS S.p.A.),

AVVISA

che il giorno **09 Giugno 2021 alle ore 11.00**, presso il proprio studio sito in Monte Urano (FM), Piazza C.A. dalla Chiesa n. 41, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità sincrona a partecipazione mista nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.fallcoaste.it a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.fallcoaste.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare a destinazione "ABITAZIONE DI TIPO CIVILE" di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Porto San Giorgio (FM), Via Venezia n. 24, interno n. 2, posta sulla parte sud del piano Terra-rialzato con superficie lorda di circa 120,00 mq. Presente Balcone perimetrale sulle pareti Ovest, Sud e Est con una superficie totale di circa 64,00 mq. Internamente è composta da una zona giorno con ingresso, ripostiglio/guardaroba, soggiorno, pranzo (unico locale) e angolo cottura, zona notte con disimpegno, bagno principale, bagno di servizio e n. 3 camere. Altezza interna di ml 2,88. Pertinenza dell'unità immobiliare abitativa (sub.2) locale ripostiglio posto al Piano seminterrato di superficie lorda circa mq 7,00.

Pertinenza dell'abitazione Locale "GARAGE" posto a sud piano seminterrato con superficie lorda di circa 21,00 mq.

L'appartamento attualmente non è occupato. Le utenze risultano non allacciate. Sono presenti pavimentazione in parquette su zona giorno e notte tranne nei bagni realizzata in ceramica. Rivestimenti di bagni angolo cottura in ceramica. Intonaco e tinteggiatura alle pareti e soffitti. Finestre in legno con doppio vetro termico e avvolgibili in pvc (con sollevatore elettrico). Porte interne in legno noce nazionale. Radiatori in ghisa. Presente impianto di condizionamento. Presente mobilio. I balconi a livello sui lati est-Sud e Ovest presentano pavimentazione in gres originale alla costruzione, parapetti in parte con ringhiera in ferro mista a vetro e in parte in muretti intonacati tinteggiati con copertina in marmo.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno – Catasto dei Fabbricati del Comune di Porto San Giorgio:

- APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE sito nel Comune di Porto San Giorgio (FM), in Via Venezia n. 24 Piano Terra-rialzato interno 2 con locale Ripostiglio al Piano 1° sotto strada distinto all' UTE di Ascoli Piceno al Foglio n. 2, Particella 202, sub 2, categoria A/2, classe 4 Vani 7,5 Rendita € 581,01.
- GARAGE sito nel Comune di Porto San Giorgio (FM), in Via Venezia n. 26 Piano 1° sotto strada distinto all' UTE di Ascoli Piceno al Foglio n. 2, Particella 202, sub 11, categoria C/6, classe 4 Mq 20 Rendita € 53,71.

Situazione urbanistica e catastale:

Le unità immobiliari di cui sopra sono meglio descritte nella relazione di stima dell'esperto Geom. Sagripanti Marco, allegata al fascicolo dell'esecuzione, cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. Si porta ad ogni buon conto a conoscenza che sono state riscontrate difformità urbanistico-edilizie e catastali regolarizzabili. Nella relazione di stima non emerge la presenza di certificazioni di impianti, né tantomeno di attestato di prestazione energetica. Si precisa che sono state evidenziate spese condominiali per euro 5.080,31 (cinquemilaottanta/31).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Sagripanti Marco che qui si intende richiamata e trascritta e che potranno essere consultate sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE, sul sito del tribunale di Fermo e sul sito www.gobid.it.

Disponibilità del bene: L'immobile si presenta libero da occupanti.

Oneri condominiali: € 5.080,31 (Euro cinquemilaottanta/31).

Prezzo base: € 215.017,27 (Euro duecentoquindicimiladiciassette/27),

Offerta minima: € 161.262,95 (Euro centosessantunomiladuecentosessantadue/95), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 c.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 di vendita.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITA' TRADIZIONALE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, presso lo studio del professionista delegato Dott. Roberto Cippitelli sito in Monte Urano (FM), Piazza C.A. dalla Chiesa n. 41 (tel. 0734 840355) entro e non oltre le **ore 12.00** del giorno **08 Giugno 2021**.

Sulla busta contenente l'offerta d'acquisto dovrà essere indicato, il nome di chi deposita materialmente l'offerta - che può anche essere 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 di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome e nome, luogo e data di nascita, domicilio e residenza, recapito telefonico) codice fiscale e/o partita IVA, in caso di persona 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 $\frac{1}{4}$;
- il termine del pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo della cauzione versata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati (e, pertanto inseriti nella medesima busta contenente l'offerta):

- un ASSEGNO CIRCOLARE non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a **TRIBUNALE DI FERMO Esecuzione Immobiliare R.G.N. 63/2011**, cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'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 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.;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA 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 presentata in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "Presentazione offerta". Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003.

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 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 all'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. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica";
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL, acceso presso INTESA SAN PAOLO S.P.A., filiale di Vicenza, Via Enrico Fermi n. 130, avente il seguente iban: IT 69 S 03069 11885 100000001972 – Causale: versamento cauzione Proc. 63/2011 TRIBUNALE DI FERMO; il versamento deve avvenire, pena l'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 n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato C.C.I.A.A. 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 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.

10. L'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*).

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 supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico **Fallco** ai seguenti recapiti:

- telefono: 0444/346211
- email: help@fallco.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematiche 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 fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, ai sensi dell'art. 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

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.falcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in modo tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista Delegato in Monte Urano (FM), alla Piazza C.A. dalla Chiesa n. 41.

L'apertura delle buste telematiche e cartacee pervenute avverrà nel corso dell'udienza fissata per la vendita in Monte Urano (FM), presso il proprio studio del professionista Delegato, Piazza C.A. dalla Chiesa n. 41, 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 provvisoria all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto il lotto verrà aggiudicato provvisoriamente 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: si procederà con la 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, che SI VOLGERA' 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 (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 a 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 chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene, per gli offerenti con modalità tradizionali, il professionista Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante restituzione dell'assegno circolare.

Entro 48 ore dalla restituzione, da parte del gestore telematico, per gli offerenti con modalità telematiche, il professionista Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Terminata la gara il professionista Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero da 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 o entro il minor termine da esso indicato nell'offerta, a pena di decadenza, 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.

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:

- 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);
- b) 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);
- c) 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 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;

- d) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista Delegato;
- e) 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;
- f) La proprietà del bene e 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;
- g) Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione;
- h) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato, 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;
- i) 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;
- j) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto Delegato presso il proprio studio agli indirizzi sopra già dichiarati ove potranno richiedersi maggiori informazioni;
- k) 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. 16/7/1905 n. 646:

“Ai sensi dell’art. 55 R.D. 16/7/1905 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 versato entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato al debitore esecutato 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 di 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 di base. Ove l’acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto dell’art.55 del ripetuto D.L. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo”.

B) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D.Lgs. 385/93:

Ai sensi del 4° comma dell’art. 41 D.Lgs. 385/93, 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 al debitore esecutato e vincolato all’ordine del Giudice dell’Esecuzione.

Ai sensi del co. 5° 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 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’

La pubblicità sarà effettuata a norma dell’art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell’ordinanza e dell’avviso di vendita, sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione sul sito del TRIBUNALE DI FERMO;
- pubblicazione sul sito internet www.gobid.it;

Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg liberi.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Tutte le informazioni sulla vendita e sui beni che ne costituiscono l'oggetto potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, presso lo studio del Professionista Delegato in Monte Urano (FM), Piazza C.A. dalla Chiesa n. 41, tel +39 0734 840355, mail info@gammapartners.it.

L'immobile potrà essere visionato previo accordo con il Custode, IVGMARCHE, Via Cassolo n. 35 (zona industriale Sant'Ubaldo), 60030 Monsano (AN), Email info@ivgmarche.it, infovisite@ivgmarche.it, PEC istitutovenditegiudiziariemarche@pec.it, Tel.: 0731 - 60914.

Monte Urano, lì 07/04/2021

Il Professionista Delegato

Dott. Roberto Cippitelli



