

Dott. GIOVANNI BERNABEI
DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE
Via Tunisia 3 int 2 Porto Sant'Elpidio – FM
Tel 0734 992423 Fax 0734 330243 Cell 340-2481514
P.Iva 02005590449

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 54/2011 R.G.E.I.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI IMMOBILE
CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Giovanni Bernabei iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili dell'Ordine di Fermo con studio in Porto Sant'Elpidio alla via Tunisia n. 3

VISTI

- l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 18.06.2019 ed i successivi provvedimenti del 10.01.2020, del 22.07.2020 e del 30.11.2021 nell'esecuzione immobiliare n. 54/2011 Tribunale di Fermo promossa da MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA (mandataria di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa),

COMUNICA

che il giorno **20 LUGLIO 2022 alle ore 10:00** presso il proprio studio in Porto Sant'Elpidio alla via Tunisia n. 3 (340 - 2481514) si svolgerà la vendita senza incanto con modalità sincrona mista degli immobili sotto descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Diritti di piena ed esclusiva proprietà sull'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Porto Sant'Elpidio al viale dei Sibillini n. 50, e precisamente

- Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra, con accesso autonomo dalla corte esterna ed avente una superficie commerciale di metri quadrati 163 (centosessantatre), composto da ingresso, soggiorno pranzo, cucina, due camere, bagno con antibagno, ripostigli.

Il lotto è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio 13 con la particella:

- 325 sub 6, Via Sibillini n. 50, PT, cat. A/2, cl. 4, vani 7,5, superficie catastale totale mq. 163, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 163, R.C.Euro 658,48.

Il lotto è libero e le chiavi sono nella disponibilità del custode IVG Marche.

Prezzo base: Euro 42.667,00 (quarantaduemilaseicentosessantasette virgola zero zero) oltre imposte di legge;

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

LOTTO 2

Diritti di piena ed esclusiva proprietà sull'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Porto Sant'Elpidio al viale dei Sibillini n. 50, e precisamente

- Porzione immobiliare destinata ad ufficio posta al piano terra e comunicante mediante scala interna a locale magazzino nella porzione interrata del piano seminterrato. L'unità immobiliare ha accesso autonomo dalla corte esterna al piano terra ed una superficie complessiva di metri quadrati 141 (centoquarantuno) e catastale di metri quadrati 86 (ottantasei).

Il lotto è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio 13 con la particella:

- 325 sub 7, Via Sibillini n. 50, PS1-T, cat. A/10, cl. 1, vani 1,5, superficie catastale totale mq. 86, R.C.Euro 367,98.

Il lotto è libero e le chiavi sono nella disponibilità del custode IVG Marche.

Prezzo base: Euro 37.433,00 (trentasettemilaquattrocentotrentatre virgola zero zero) oltre imposte di legge;

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

PRECISAZIONI

L'Esperto Stimatore Ing. MASSIMILIANO TARQUINI nella propria perizia del 18.05.2019 (nella quale alle pagine 7 e 15 l'unità adibita ad ufficio leggasi particella 325 sub 7 ed alle pagine 10 e 16 l'unità adibita a civile abitazione leggasi particella 325 sub 6) ha precisato quanto segue.

Relativamente all'intero fabbricato di cui le unità immobiliari costituenti il Lotto 1 ed il Lotto 2 sono porzioni che sussiste un incremento di superficie coperta del fabbricato pari a 0,60 mq. visto che superficie coperta di progetto era prevista pari a 209,00 mq. mentre quella rilevata è risultata pari a 209,60 mq.

LOTTO 2: l'unità immobiliare, quanto allo stato di conservazione e di manutenzione, si presenta in stato di degrado e di abbandono nonché in pessime condizioni igienico sanitarie. La scala di collegamento al vano magazzino non è dotata di ringhiera. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico luce ed FM, impianto idrico, impianto telefonico, impianto di riscaldamento autonomo a radiatori non alimentato da macchina termica. Lo stesso Esperto ha rilevato le seguenti difformità:

- difformità in pianta per incremento della superficie coperta e della corrispondente superficie totale della porzione di unità immobiliare del piano terra pari a 0,35 mq., visto che la superficie di progetto era prevista pari a 33,72 mq. mentre quella rilevata è risultata pari a 34,07 mq.;
- difformità in pianta per incremento della superficie totale della porzione di unità immobiliare del piano interrato pari a circa 4,65 mq. visto che la superficie totale di progetto era prevista pari a 102,85 mq. mentre quella rilevata è risultata pari a 107,50 mq.;
- difformità per aumento dell'altezza interna della porzione immobiliare del piano interrato di circa 35 cm visto che l'altezza interna di progetto era prevista pari a 1,80mt mentre quella rilevata è risultata pari a 2,15mt;
- difformità per aumento dell'altezza d'interpiano della porzione di unità immobiliare del piano interrato di circa 40 cm con conseguente aumento del volume interrato visto

che l'altezza d'interpiano di progetto era prevista pari a 2,05 mt mentre quella rilevata è risultata pari a 2,45 mt;

- difformità per aumento dell'altezza interna della porzione di unità immobiliare del piano terra di circa 5 cm visto che l'altezza interna di progetto era prevista pari a 3,00 mt mentre quella rilevata è risultata pari a 3,05 mt;
- difformità per aumento dell'altezza d'interpiano della porzione di unità del piano terra di circa 10 cm con conseguente aumento del volume della porzione di unità immobiliare di piano terra, visto che l'altezza d'interpiano di progetto era prevista pari a 3,25 mentre quella rilevata nel vano scala condominiale è risultata pari a 3,35 mt;
- difformità prospettiche inerenti la parete controterra del lato sud della porzione di unità immobiliare del piano interrato che non risulta completamente compresa entro la linea di terra visto che la quota altimetrica del marciapiede esterno lato sud risulta inferiore rispetto a quella dell'intradosso del solaio di piano terra della stessa unità immobiliare;
- difformità prospettiche e planimetriche della porzione di unità immobiliare del piano terra distribuite in modo diffuso sull'unità immobiliare per la differente rappresentazione per posizione e/o per dimensioni e/o per tipologia di diversi elementi costruttivi e di alcune superfici finestrate;
- difformità delle opere interne alla porzione di unità immobiliare del piano terra per l'assenza di vani antibagno e bagno a servizio dell'ufficio.

LOTTO 1: l'unità immobiliare è in stato di conservazione e di manutenzione mediocre con presenza di macchia di umidità per infiltrazione di acqua all'intradosso del solaio di piano primo, di distacchi di piastrelle della pavimentazione, muffe sulla superficie interna degli architravi delle pareti e sulla superficie delle pareti del vano antibagno e bagno per fenomeni di condensa. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico luce FM , impianto televisivo, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento autonomo a radiatori alimentato da caldaia a metano. Lo stesso Esperto ha rilevato le seguenti difformità:

- difformità in pianta dell'unità immobiliare per incremento di circa 0,55 mq. della superficie coperta e della corrispondente superficie totale, visto che la superficie coperta di progetto era prevista pari a 162,11 mq. mentre quella rilevata è risultata pari a 162,66 mq.;
- difformità per aumento dell'altezza interna della porzione immobiliare del piano terra di circa 5 cm visto che l'altezza interna di progetto era prevista pari a 3,00 mt mentre quella rilevata è risultata pari a 3,05 mt;
- difformità per aumento di circa 10 cm dell'altezza d'interpiano della porzione di unità immobiliare del piano terra con conseguente aumento del volume dell'unità immobiliare visto che l'altezza d'interpiano di progetto era prevista pari a 3,25 mt mentre quella rilevata nel vano scala condominiale è risultata pari a 3,35 mt;
- difformità prospettiche e planimetriche distribuite in modo diffuso sull'unità immobiliare per la differente rappresentazione per posizione e/o per dimensioni e/o per tipologia di diversi elementi costruttivi e di alcune superfici finestrate;
- difformità delle opere interne all'unità immobiliare relativamente all'ubicazione delle pareti divisorie e dei rivestimenti delle superfici interne.

VERIFICA DI POSSIBILITA' DI SANATORIA

Relativamente alla possibilità di sanatoria delle difformità edilizie ed urbanistiche riscontrate rispetto ai titoli abilitativi assentiti l'Esperto Stimatore ha reputato quanto segue.

Per le opere realizzate in difformità non sussistono le condizioni per l'applicazione delle disposizioni del comma 6 dell'art. 40 della L. 47/1985 e ss.mm. ii e dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. ii. per la presentazione di domanda di sanatoria non essendo possibile stabilire se le opere sono antecedenti al 31.03.2003. Per la verifica dell'ottenimento del permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 co. 1 del d.p.r.

380/2001 in riferimento alle difformità inerenti il frazionamento delle unità oggetto di vendita a seguito di Permesso di Costruire n. 379 del 15.04.2005 prot.n. 7276 l'Esperto si è riportato alla data di ultimazione lavori di frazionamento.

Ai fini della verifica dell'ottenimento del permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 co. 1 del D.P.R. 380/2001 per le difformità inerenti l'aumento dell'altezza di interpiano della porzione interrata dell'unità adibita ad uffici l'Esperto ha desunto come data di realizzazione della suddetta difformità la data del rilascio della Concessione edilizia n. 1248 del 28.08.1981 p.e. 5637.

Relativamente al fabbricato in cui sono presenti le unità immobiliari oggetto di vendita, lo Stimatore ha reputato che la difformità per incremento della superficie coperta non costituisce parziale difformità rispetto ai titoli abilitativi non eccedendo il 2% delle misure progettuali, fatti salvi i diritti dei terzi in relazione a quanto indicato dal comma 2.ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, nonché in base alla giurisprudenza amministrativa. L'Esperto ha precisato che non ha potuto appurare se tale variazione ha determinato una riduzione della misura dei distacchi dai fabbricati limitrofi e dai confini di proprietà visto che: nelle planimetrie dei progetti allegati ai titoli abilitativi rilasciati dallo Sportello Unico del Comune di Porto Sant'Elpidio non vengono esaustivamente indicate le misure dei distacchi dai fabbricati limitrofi e che i confini di proprietà non sono materializzati in situ tramite termini identificativi la cui definizione comporterebbe una procedura di riconfinamento con esecuzione di specifico incarico professionale e partecipazione dei proprietari confinanti.

Relativamente al LOTTO 2:

- La difformità per incremento della superficie coperta dell'unità immobiliare del piano terra non costituisce parziale difformità rispetto ai titoli abilitativi non eccedendo il 2% delle misure progettuali fatti salvi i diritti dei terzi in relazione a quanto indicato dal comma 2ter dell'art. 34 del DPR 380/2001 ess.mm.i;
- La difformità per incremento della superficie totale della porzione di unità immobiliare del piano interrato e le difformità prospettiche rilevate distribuite in modo diffuso sulla porzione di unità immobiliare del piano terra sono inquadrabili negli interventi eseguiti in assenza della segnalazione certificata di inizio attività ai sensi del co.4 dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 con sanzione pecuniaria quantificata in Euro 516,00 fatte salve maggiorazioni in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio;
- Le difformità per aumento dell'altezza di interpiano della porzione di unità immobiliare al piano interrato possono ottenere il permesso in sanatoria ai sensi del co.1 dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 visto che tale difformità risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle stesse con riferimento alla data presunta dallo stesso Stimatore del 29.03.2009 sia al momento della presentazione della domanda. Per i costi stimati dall'Esperto per il conseguimento del titolo in sanatoria e per la quantificazione dell'entità della relativa oblazione si rinvia all'elaborato peritale.
- Le difformità per incremento dell'altezza di interpiano della porzione di unità immobiliare del piano terra può essere inquadrabile tra gli interventi in parziale difformità dal permesso di costruire secondo quanto previsto dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 eccedendo il 2% delle misure progettuale dell'altezza di interpiano della stessa unità immobiliare. L'Esperto non esclude la possibilità che tale difformità possa essere riscontrata anche nei rimanenti livelli presenti nell'edificio e ritiene che con riferimento a quanto prescritto altresì dal comma b) dell'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n. 17 rispetto all'aumento di volume complessivo del fabbricato, non sia possibile stabilire se la stessa difformità per variazione dell'altezza di interpiano possa essere diversamente definibile come di tipo essenziale rispetto al titolo abilitativo assentito. Per la sua definizione l'esperto ha fatto presente la necessità di libero accesso a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato per acquisire i dati e per

effettuare le verifiche necessarie. Pertanto l'Esperto reputa che non sia possibile esprimersi in maniera oggettiva sulla natura della difformità riscontrata inerente all'aumento dell'altezza d'interpiano e che non sia possibile pronunciarsi in merito all'adozione di eventuali interventi di rimozione o ripristino e/o provvedimenti sanzionatori di natura pecuniaria e/o procedere con sanatoria. Nel caso in cui tale difformità fosse unicamente inquadrabile come parziale difformità dal titolo abilitativo, in base a quanto stabilito dal co.2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. ii., per interventi eseguiti in parziale difformità al permesso di costruire, visto che lo Stimatore reputa che la demolizione dell'opera abusiva non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità dell'edificio, ritiene che si debba applicare la sanzione pecuniaria il cui importo economico è pari al doppio del valore venale determinato a cura dell'Agenzia del Territorio essendo l'opera adibita ad uso diverso da quello residenziale fatti salvi eventuali diversi provvedimenti sanzionatori e/o sanzioni economiche del Dirigente o Responsabile dello Sportello Unico delle Attività produttive del Comune competente. Ai fini della determinazione del valore venale del bene immobile e della conseguente quantificazione della sanzione economica da applicare si rinvia all'elaborato peritale;

- La difformità delle opere interne relative alla porzione di unità immobiliare del piano terra per l'assenza di vani antibagno e bagno a servizio dell'ufficio non possono essere oggetto di sanatoria ai sensi del co. 1 dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 visto che non sono ammissibili secondo la disciplina igienico sanitaria vigente. Pertanto l'Esperto ritiene che tali difformità siano inquadrabili negli interventi eseguiti in parziale difformità ai sensi del co.1 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. ii.. Ai sensi del co. 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. ii. L'Esperto ritiene che sia necessario provvedere alla rimozione della parziale difformità tramite il ripristino dei vani antibagno e bagno visto che l'intervento può essere eseguito senza il pregiudizio della restante parte, con un costo stimato di Euro 10.000,00;
- La difformità prospettica inerente la parete controterra del lato sud della porzione immobiliare del piano interrato che non risulta completamente compresa entro la linea di terra, non può essere oggetto di sanatoria ai sensi del co.1 dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. ii. visto che determina un aumento della superficie totale del piano seminterrato non ammissibile dall'attuale vigente disciplina urbanistica ed edilizia del Comune di Porto Sant'Elpidio. Pertanto secondo l'Esperto trattasi di difformità inquadrabile negli interventi eseguiti in parziale difformità ai sensi del co.1 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. ii. dovendosi provvedere alla rimozione della parziale difformità tramite il reinterro della stessa parete controterra e senza pregiudizio della parte eseguita in difformità, per un costo stimato di Euro 3.000,00 con la precisazione che trattasi di una quantificazione puramente indicativa visto che l'intervento dovrà essere effettuato sulla corte con il consenso di tutti i condomini. Per la stima dei costi di spese tecniche e di presentazione della domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, diritti di segreteria e bolli, redazione e presentazione di segnalazione certificata per l'agibilità si rinvia all'elaborato peritale.

Relativamente al LOTTO 1:

- La difformità per incremento della superficie coperta dell'unità immobiliare del piano terra non costituisce parziale difformità rispetto ai titoli abilitativi non eccedendo il 2% delle misure progettuali fatti salvi i diritti dei terzi in relazione a quanto indicato dal comma 2ter dell'art. 34 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii;
- Le difformità per incremento dell'altezza di interpiano può essere inquadrabile tra gli interventi in parziale difformità dal permesso di costruire secondo quanto previsto dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 eccedendo il 2% delle misure progettuale dell'altezza di interpiano della stessa unità immobiliare. L'Esperto non esclude la possibilità che tale difformità possa essere riscontrata anche nei rimanenti livelli presenti nell'edificio e ritiene che con riferimento a quanto prescritto altresì dal comma b) dell'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n. 17 rispetto all'aumento di volume complessivo del

fabbricato, non sia possibile stabilire se la stessa difformità per variazione dell'altezza di interpiano possa essere diversamente definibile come di tipo essenziale rispetto al titolo abilitativo assentito, Per la sua definizione l'esperto ha fatto presente la necessità di libero accesso a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato per acquisire i dati e per effettuare le verifiche necessarie. Pertanto l'Esperto reputa che non sia possibile esprimersi in maniera oggettiva sulla natura della difformità riscontrata inerente all'aumento dell'altezza d'interpiano e che non sia possibile pronunciarsi in merito all'adozione di eventuali interventi di rimozione o ripristino e/o provvedimenti sanzionatori di natura pecuniaria e/o procedure in sanatoria. Nel caso in cui tale difformità fosse unicamente inquadrabile come parziale difformità dal titolo abilitativo, in base a quanto stabilito dal co.2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. ii. per interventi eseguiti in parziale difformità al permesso di costruire, visto che lo Stimatore reputa che la demolizione dell'opera abusiva non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità dell'edificio, ritiene che si debba applicare la sanzione pecuniaria il cui importo economico è pari al doppio del valore venale determinato a cura dell'Agenzia del Territorio essendo l'opera adibita ad uso diverso da quello residenziale fatti salvi eventuali diversi provvedimenti sanzionatori e/o sanzioni economiche del Dirigente o Responsabile dello Sportello Unico delle Attività produttive del Comune competente. Ai fini del calcolo del contributo di costruzione e dell'oblazione si rinvia all'elaborato peritale;

- Le difformità rilevate delle opere interne all'unità immobiliare siano inquadrabili negli interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata secondo l'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. ii. L'entità economica della sanzione è stata quantificata in Euro 1.000,00 ai sensi del co.5 dell'art. 6bis del D.P.R. 380/2001;
- Le difformità prospettiche rilevate distribuite in modo diffuso sull'unità immobiliare sono inquadrabili negli interventi eseguiti in assenza della segnalazione certificata di inizio attività secondo quanto previsto dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. ii. L'Esperto ritiene che l'entità economica della sanzione pecuniaria minima sia di Euro 516,00 ai sensi del co.4 dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. ii. fatte salve eventuali maggiorazioni stabilite dal Dirigente dello Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Porto Sant'Elpidio.

Per la quantificazione dei costi complessivi di sanatoria, oblazioni e sanzioni si rinvia all'elaborato peritale.

Lo stesso Esperto ha ritenuto che a seguito del conseguimento del titolo in sanatoria sia opportuna la presentazione allo Sportello unico dell'Edilizia del Comune di Porto Sant'Elpidio la segnalazione certificata per l'agibilità dell'unità immobiliare con l'aggiornamento della planimetria catastale e l'attestato di prestazione energetica: per la quantificazione dei relativi costi si rinvia all'elaborato peritale.

L'Esperto ha inoltre precisato che le unità immobiliari in oggetto ricadono in un più ampio fabbricato plurifamiliare di civile abitazione con amministrazione condominiale in autogestione per la quale risulta in capo alla parte esecutata esposizione debitoria per spese condominiali.

A seguito delle verifiche eseguite sulla congruità delle planimetrie catastali dei beni immobili con lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo, l'Esperto ha precisato la necessità di una correzione delle planimetrie catastali dei cui costi si è tenuto conto ai fini della stima dei lotti.

Le unità immobiliari attualmente distinte al Catasto Fabbricati di Porto Sant'Elpidio al Foglio 13 con la particella 325 sub 6 e 325 sub 7 derivano dalla soppressione della particella 325 sub 1 a seguito di denuncia di variazione del 31.05.2010 prot.n. AP0121396 in atti dal 31.05.2010 n. 6745.1/2010.

Dalla relazione del custode giudiziario si evince che entrambi i lotti sono in completo stato di abbandono: relativamente al Lotto 1 si evidenzia la presenza di macchie da possibili infiltrazioni di acqua ed il vetro rotto di una finestra.

I beni vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto come risultanti dalla perizia di stima dell'Esperto Dott. Ing. Massimiliano Tarquini del 18.05.2019.

URBANISTICA

Il fabbricato di cui le unità immobiliari comprese nel LOTTO 1 e nel LOTTO 2 costituiscono porzione è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 435 pratica n. 5637 prot.n. 8287 rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 26.07.1978;
- Concessione edilizia n. 1248 rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 28.08.1981 (per lavori di variante edificio e voltura);
- Permesso di costruire n. 379 prot.7276 rilasciato dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 15.04.2005 (per mutamento di destinazione del piano terra da laboratorio artigianale ad ufficio e residenza).

Risulta Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 17.12.1981 e successiva Rettifica di Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 20.09.1995.

Il fabbricato è stato interessato da Certificato di Collaudo Statico Prot.n. 2960/10864 del 25.11.1981 per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione – denuncia lavori presso l'Ufficio genio Civile di Ascoli Piceno prot.n. 2872/10964.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Ing. Massimiliano Tarquini del 18.05.2019 che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto, perizia che potrà essere consultata sul sito internet www.venditegiudiziarieitalia.it, o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte. L'offerta di acquisto potrà essere presentata:

- con modalità tradizionali (offerta cartacea);
oppure, in alternativa
- con modalità telematiche (offerta telematica).

1. PARTECIPAZIONE CON MODALITA' TRADIZIONALI

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto Professionista delegato DOTT. GIOVANNI BERNABEI in Porto Sant'Elpidio alla via Tunisia n. 3 (tel. 340 - 2481514) **entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita** (esclusi sabato e giorni festivi).
- 2) All'esterno della busta contenente l'offerta di acquisto dovrà essere indicato: il nome e cognome di chi deposita materialmente l'offerta - che dovrà essere munito di valido documento di riconoscimento e che può essere anche persona diversa dall'offerente - il nome del Giudice dell'Esecuzione e del professionista delegato, la data della vendita e a cura del soggetto ricevente l'ora dell'avvenuto deposito.
- 3) L'offerta, che dovrà essere in bollo da Euro 16,00, dovrà contenere:
 - le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita), l'indicazione del codice fiscale e/o Partita I.V.A., residenza dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi - in caso di acquisto in comunione legale dei beni andranno indicate nell'offerta anche le generalità del coniuge e del codice fiscale di quest'ultimo (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 (ragione/denominazione sociale, sede, capitale sociale, numero di iscrizione al Registro Imprese, generalità del rappresentante legale), inclusa Partita Iva /Codice Fiscale, accludendo (all'udienza) certificato della Camera di Commercio in

corso di validità aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società o ente 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'offerente dovrà altresì dichiarare la propria residenza 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 prestata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali che ciascuno intende acquistare.

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 presente procedura esecutiva "ESEC. IMM. 54/2011 TRIB. 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 aggiornato dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta anche l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

- in caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

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

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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

2. PARTECIPAZIONE CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita in via telematica collegandosi all'interno del portale del gestore telematico www.venditegiudiziarieitalia.it di NEPRIX SRL (IT AUCTION) ove si avrà accesso alla scheda della vendita del lotto. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

In base al Manuale del Gestore, per poter partecipare alle vendite telematiche e inviare la propria offerta è necessario essere in possesso di una casella PEC e di un dispositivo di firma digitale.

Qualora si possieda una casella PEC conforme a quanto previsto dall'art. 13 del succitato DM n° 32 del 26 febbraio 2015, non è necessario essere in possesso di un dispositivo di firma digitale (digital key o smart card) per procedere all'invio della offerta telematica.

Prima dell'invio dell'offerta è necessario provvedere al versamento della cauzione richiesta.

Per inviare l'offerta si procede cliccando sul pulsante "Invia Offerta" riportato nella scheda di dettaglio del bene attraverso il quale si viene reindirizzati alla pagina del Portale delle Vendite Pubbliche seguendo le indicazioni presenti nella finestra di dialogo.

Dopo aver cliccato sul link indicato nella finestra di dialogo e seguito le avvertenze e le istruzioni per la compilazione della domanda, accettati i termini e le condizioni di vendita, l'utente dovrà seguire la procedura guidata stabilita dal gestore di redazione ed invio dell'offerta.

L'offerente è tenuto ad indicare il proprio indirizzo di posta elettronica ordinaria (PEO) nonché l'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) indicando a quale indirizzo intende ricevere i dati per il recupero dell'offerta.

L'utente è responsabile dei propri codici di accesso e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Gli interessati devono far pervenire in via telematica, seguendo le indicazioni del "Manuale Utente" presente all'interno del portale, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta (con assolvimento dell'imposta di bollo);
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del Gestore **NEPRIX SRL acceso presso ILLIMITY BANK S.P.A. Filiale di Modena - IBAN: IT 71 J 03395 12900 052510914733 CAUSALE: versamento cauzione Esec. Imm. 54/2011 Tribunale di Fermo (con specificazione del numero del lotto). Il versamento della cauzione dovrà essere stato effettuato a pena di inammissibilità dell'offerta nel termine di 5 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. Per le persone fisiche, copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità;
5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita I.V.A., numero di iscrizione al Registro Imprese e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica certificato della 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 del codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato è necessario sia che il coniuge offerente renda la dichiarazione di esclusione ex art. 179 c.c. ricorrendone le ipotesi tassative di cui al citato articolo sia che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. ricorrendone le ipotesi tassative di cui al citato articolo in mancanza delle quali per escludere l'acquisto in comunione si dovrà procedere alla previa separazione dei beni);
7. Se l'offerta è presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
8. Se l'offerta è presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato alla 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 l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni

riportate nel sito. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate sono 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 la 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% del prezzo offerto. **Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, nel termine di 5 giorni prima della data fissata per la vendita mediante bonifico bancario sul conto corrente del Gestore NEPRIX SRL acceso presso ILLIMITY BANK S.P.A. Filiale di Modena - IBAN: IT 71 J 03395 12900 052510914733.**

Il bonifico deve contenere la descrizione: versamento cauzione Esec. 54/2011 Tribunale di Fermo (con specificazione del numero del lotto).

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

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 base d'asta o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Gli utenti che hanno presentato offerta con modalità telematica dovranno necessariamente partecipare collegati on line.

Per gli utenti telematici l'accesso alla piattaforma per la partecipazione dall'asta avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita.

Dai 180 ai 120 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, e comunque entro 30 minuti dall'orario di inizio della gara, la piattaforma www.venditegiudiziarieitalia.it invia alla mail del presentatore (indicata sul modulo web di presentazione dell'offerta) una PEC per impostare la password per accedere all'aula virtuale di vendita.

A seguito dell'esame delle offerte il presentatore riceverà una PEC che gli comunicherà se la sua offerta è stata ritenuta valida o non valida.

In caso di offerta valida il presentatore deve effettuare l'accesso cliccando sul pulsante "Partecipa all'asta" posto all'interno della scheda di dettaglio dell'immobile di interesse sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it inserendo

Username: Indirizzo mail ordinaria presentatore

Password: scelta dal presentatore

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando dinanzi al Professionista Delegato presso il proprio studio in Porto Sant'Elpidio alla via Tunisia n. 3 il giorno **20 LUGLIO 2022 alle ore 10:00**; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza degli offerenti dal Professionista Delegato il quale provvederà a riportarle nel portale rendendole visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

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.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno 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 apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).

Nel caso di unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso di unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, l'immobile sarà aggiudicato quando non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (ex art. 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti 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 tradizionali presenti in udienza che abbiano depositato offerte ritenute valide. 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 una offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti.

I rilanci da parte degli utenti che hanno presentato offerta con modalità telematica avverranno on line tramite il sistema fornito dal gestore mentre i rilanci effettuati presso il luogo d'asta da parte dei coloro che hanno presentato offerta con modalità tradizionale avvengono dinanzi al Professionista delegato che provvederà a renderli visibili agli utenti telematici mediante loro inserimento all'interno della piattaforma.

La gara telematica (sincrona mista) sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal Gestore la chiusura della gara telematica.

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. In caso di uguali forme di pagamento l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato (con modalità telematica ed in base a quanto risultante dal sistema fornito dal Gestore) o depositato (con modalità cartacea) l'offerta per primo. La restituzione delle cauzioni agli offerenti telematici che non siano risultati aggiudicatari avverrà direttamente da parte del Gestore dietro comunicazione mail del Delegato.

Terminata la gara il Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

MODALITA' 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 minore termine dallo stesso indicato nell'offerta, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in conto cauzione) sul libretto bancario/conto corrente bancario della procedura le cui coordinate saranno comunicate successivamente all'aggiudicazione.

Nello stesso termine dovranno essere versati gli oneri, diritti e spese conseguenti al trasferimento.

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 sarà trasferito anche all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile, da tale data, pertanto, saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e di straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 comma 2 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 interamente richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto; in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40 co. 6 della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni;
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- b) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- c) Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e del D.Lgs.192/05 e ss.mm.ii., l'aggiudicatario dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle

- descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. Si evidenzia che gli immobili di cui al lotto 1 e lotto 2 non sono muniti di attestato di prestazione energetica;
- d) La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire con i termini e le modalità indicate nell'ordinanza di delega;
 - e) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni o trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario ed a cura del professionista delegato); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.
 - f) L'aggiudicatario nel termine di 120 giorni dalla vendita dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione già prestata, sul libretto/conto corrente bancario della procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione;
 - g) 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;
 - h) Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso del professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'esecuzione;
 - i) 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 c.c. con precedenza ex art. 2777 c.c. anche sui crediti ipotecari;
 - j) 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.
 - k) Tutte le attività prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti C.P.C. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Porto Sant'Elpidio alla via Tunisia n. 3 (Tel. 0734.992423) ove potranno richiedersi maggiori informazioni;
 - l) L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, entro 30 (trenta) giorni dal saldo prezzo dovrà presentare istanza di emissione dell'ordine di liberazione al sottoscritto professionista delegato che provvederà a trasmetterla al Giudice dell'Esecuzione;
 - m) Per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme del codice civile e di procedura civile e le altre disposizioni di legge in materia.

In caso di fondiario in luogo del sovrastante punto f):

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 120 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/conto corrente 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'

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet www.venditegiudiziarieitalia.it (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto).

Le ulteriori informazioni relative all'attuale stato degli immobili nonché per l'eventuale accesso agli stessi potranno essere fornite dal Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie Marche SRL con sede in Monsano (AN) Via Cassolo n. 35 contattabile al seguente recapito Tel. 0731.60914.

Porto Sant'Elpidio, 21 aprile 2022

Il Professionista Delegato

Dott. Giovanni Bernabei