

**TRIBUNALE DI FERMO**

**R.g. 29/2002 Es. Imm.**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**DELEGATA ALL'AVV. MARIA CHIARA POSA**

La sottoscritta Avv. Maria Chiara Posa, con studio in Fermo, Largo Alvaro Valentini n. 4, Professionista Delegato nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.Es.Imm. n. 29/2002, visto il provvedimento di delega emesso dal Giudice delle esecuzioni immobiliari dell'intestato Tribunale in data 22/01/2019 e 31/01/2019, nonché quello emesso in data 23/10/2023, visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c., e la legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche,

**AVVISA**

che il giorno **26 settembre 2024 ore 10.00**, presso la sede dell'Associazione "LE ASTE", sita in Fermo, Via Sant'Alessandro n. 3, piano secondo, si svolgerà la **VENDITA SENZA INCANTO dei beni immobili meglio di seguito descritti, suddivisi in numero 3 lotti**

**BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

**LOTTO N. 1**

Piena ed intera proprietà su porzione di fabbricato ad uso abitativo, identificato catastalmente al Foglio 13, particelle 169, sub 1 e 170 sub 2 graffate, sito al piano 1, in Comune di Ponzano di Fermo (FM) Località Torchiaro, alla Via Porta n. 18.

Totale superficie interna mq 41,80, superficie commerciale mq 54,00.

L'ingresso è posto dalla strada comunale con porta in legno, e tramite la scala condominiale si sale al primo piano. L'alloggio è composto da un soggiorno/cucina dalla forma irregolare e misura mq 23,00 con finestra sulla facciata d'ingresso, e un'altezza di ml 2,77. Una stanza ulteriore di mq 14,85, anche questa con forma quadrangolare ma con angoli diversi, ha due aperture una sulla facciata d'ingresso e una sul vicolo, e un'altezza di ml 2,67. Misura una superficie commerciale di mq 54,00. Esiste un'ulteriore stanza, ad uso ripostiglio, vicino all'ingresso posta ad un livello di 80cm sotto alla quota dell'appartamento che misura mq 3,95. Il solaio è stato, in parte, ricostruito nelle operazioni di messa in sicurezza dell'immobile e una zona, in entrambe le stanze, non è accessibile perchè il vecchio solaio è pericolante. Le porzioni di solaio rimasto denunciano un pavimento in piastrelle di cotto rettangolari, le pareti sono intonacate, le soglie in travertino e le finestre in legno con vetro singolo. Mancano in tutto gli impianti sia elettrico che idrico.

Attualmente l'immobile risulta inagibile per ordinanza del sindaco in seguito agli eventi sismici del 2016 ma con possibilità di poter accedere al contributo per la ricostruzione post-sisma 2016, come risulta dall'aggiornamento della perizia di stima del 03/10/2023 alla quale integralmente si rimanda per gli adempimenti sul punto.

Dalla disamina della documentazione descritta nella consulenza tecnica e alla luce dei sopralluoghi effettuati l'immobile oggetto di valutazione non è comparabile con la planimetria catastale in quanto la stessa non è presente all'Ufficio del Catasto. L'immobile è libero e di proprietà di persona fisica e non ha subito

interventi di cui al TU 380/2001, pertanto non sussiste la possibilità dell'opzione IVA così come previsto dall'art. 10 D.P.R. 633/1972.

**Prezzo base:** € 9.612,00

**Offerta Minima:** € 7.209,00

**Cauzione:** pari al 10 % del prezzo offerto.

## **LOTTO N. 2**

Piena ed intera proprietà su locale negozio sito in Comune di Ponzano di Fermo (FM), località Torchiaro, alla Via Porta n. 16, identificato catastalmente al Foglio 13, particella 170, sub 1, consiste in un unico locale superficie interna mq 9,70, superficie commerciale mq 14,50.

E' accessibile dalla strada comunale con porta in legno senza vetrina, e ha anche un accesso dalla scala condominiale dell'edificio, oltre ad una finestra che da sul vicolo. Consiste in una unica stanza a forma quadrangolare ma le mura non hanno angoli ortogonali, e misura internamente mq 9,70, ha un'altezza di ml 2,22 nella porzione con solaio originale e ml 2,55 nella porzione con solaio nuovo, mentre la superficie commerciale è di mq 14,50 Il locale ha le pareti intonacate, gli infissi in legno e il pavimento in cemento, mancano in tutto gli impianti sia elettrico che idrico.

Attualmente è inagibile per ordinanza del sindaco in seguito agli eventi sismici del 2016, e in stato di abbandono ma con possibilità di poter accedere al contributo per la ricostruzione post-sisma 2016, come risulta dall'aggiornamento della perizia di stima del 03/10/2023 alla quale integralmente si rimanda per gli adempimenti sul punto.

Dalla disamina della documentazione descritta nella consulenza tecnica e alla luce dei sopralluoghi effettuati l'immobile oggetto di valutazione non è comparabile con la planimetria catastale in quanto la stessa non è presente all'Ufficio del Catasto.

L'immobile è libero e di proprietà di persona fisica e non ha subito interventi di cui al TU 380/2001, pertanto non sussiste la possibilità dell'opzione IVA così come previsto dall'art. 10 D.P.R. 633/1972.

**Prezzo base:** € 2.376,00

**Offerta minima:** € 1.782,00

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto

## **LOTTO N. 3**

Piena ed intera proprietà su :

A. porzione di fabbricato rurale ad uso abitativo, in Comune di Ponzano di Fermo (FM), Località Contrada Forastieri (Strada per Torchiaro) n. 8, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 8, Part. 274(già 189).

L'immobile staggito consiste in una porzione di fabbricato rurale, sito in comune di Ponzano di Fermo sulla strada provinciale per Torchiaro, e precisamente alla Contrada Forastieri 8. L'edificio originario ha la forma tradizionale della casa agricola marchigiana locale, un rettangolo che nel tempo ha subito degli ampliamenti. Attualmente all'immobile in oggetto si accede tramite la corte

esclusiva della particella 273 (confinante) ed è composta da un corpo principale, in aderenza alla parte di edificio di altra proprietà, di ml 5,30 per ml 6,95 e conta due piani fuori terra. Ha una ampliamento, di forma rettangolare, ad un piano verso sud di ml 5,35 per ml 4,90 oltre ad un piccolo deposito che misura ml 2,30 per ml 2,06. E' presente sulla corte esclusiva un rudere di manufatto in mattoni che fungeva da porcilaia, nel complesso l'immobile ha una superficie commerciale di mq 104,00. Il corpo principale ha una struttura portante in muratura di mattoni a faccia vista misti a pietra nella parte bassa, il solaio come la copertura sono in legno con travi principali, orditura secondaria e pianellato; la copertura a capanna con due falde, ha un manto di coppi di laterizio. Il piano terra è composto da due stanze con ingresso da est, quella d'ingresso, ad uso soggiorno pranzo, misura ml 3,55 per ml 3,75 con un grande camino sulla parete sud, ha una finestra verso l'esterno oltre alla porta d'ingresso. La seconda stanza verso ovest ad uso cucina, misura ml 3,75 per 2,45 e ha due aperture verso l'esterno nella parete ovest. Da qui si può accedere ad una ulteriore stanza con solaio crollato, costruita in epoca posteriore come ampliamento, che misura ml 4,55 per ml 4,65, con tre finestre verso l'esterno, e della quale non si evidenzia la destinazione. Dalla stanza 1 tramite una scala, di larghezza ml 1,00, si può accedere al piano primo dove vi sono due stanze, la n. 4 che misura ml 3,85 per ml 3,85 ad uso camera da letto, che ha due aperture verso l'esterno e un ripostiglio. Tramite la stanza 4 si accede alla stanza 5, anche questa camera da letto che misura ml 3,85 per ml 2,50, anche questa stanza ha due finestre verso l'esterno. Le due stanze al piano primo hanno la struttura del tetto a vista, quindi il solaio inclinato come copertura. Dall'esterno si può accedere ad un piccolo e basso ripostiglio posto sul lato sud (n. 6), che misura internamente ml 2,00 per ml 1,80, mentre a distanza di ml 2,15 dal fabbricato principale, è presente un rudere di manufatto in muratura con solaio crollato, di forma quadrata (*porcilaia*), che misura ml 3,80 per ml 2,20 per un'altezza di ml 1,80. L'edificio verte in stato di abbandono sia esternamente che internamente. Il piano terra non ha pavimento, non sono presenti infissi e l'intonaco alle pareti sta staccando; allo stesso modo il piano primo qui è presente un pavimento in pianellato ma manca di qualsiasi serramento, inoltre una porzione di tetto è crollata. Mancano in tutto gli impianti sia elettrico che idrico. Dalla disamina della documentazione descritta ed alla luce dei sopralluoghi effettuati dal perito estimatore incaricato, l'immobile non è comparabile con la planimetria catastale in quanto è categoria unità collabente e non ha mai avuto una planimetria catastale. L'immobile è libero e di proprietà di persona fisica e non ha subito interventi di cui al TU 380/2001, pertanto non sussiste la possibilità dell'opzione IVA così come quanto previsto dall'art. 10 D.P.R. 633/1972.

**B. terreni agricoli in comune di Ponzano di Fermo (FM) Contrada Forastieri (strada per Torchiaro), distinti nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio n. 8, Particelle 14-20-21-26-28-29-35-65-164-187-191.**

Gli immobili oggetto di stima consistono in terreni ubicati nel comune di Ponzano di Fermo (FM) lungo la strada per C.da Torchiario, da dove è possibile accedere alla proprietà. Si tratta di appezzamenti fra loro sostanzialmente contigui separati più volte dalla strada comunale per Torchiario, e complessivamente misura mq 37.140,00. Sono terreni incolti e abbandonati e molti hanno una forte pendenza e sono caratterizzati dalla presenza di bosco e sterpaglia. Le particelle poste più in alto le n.ri 187-26-164-65-14 sono quelle che hanno una pendenza più lieve e potrebbero essere sfruttate per la coltivazione. I restanti terreni sono a bosco e arbusti e consistono in aree di risulta dall'andamento della strada comunale, e non hanno possibilità di essere sfruttati per nessuna coltura perchè caratterizzati da una forte pendenza. Gli immobili sono liberi.

**Prezzo base:** € 22.320,00

**Offerta minima:** € 16.740,00

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto

Per tutte le informazioni ulteriori, ci si riporta integralmente alla consulenza tecnica d'ufficio redatta dal perito estimatore, allegata al presente avviso di vendita, che deve intendersi per intero qui richiamata e trascritta.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

I lotti vengono posti in vendita nello stato di fatto in cui si trovano.

Chiunque, eccetto il debitore, è ammesso a fare offerte, personalmente o a mezzo di procuratore legale, munito di procura speciale. Le offerte di acquisto, irrevocabili, salvo i casi di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c., potranno essere presentate dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato dal delegato per la vendita in via telematica all'interno del portale del gestore delle vendite telematiche ovvero cartaceamente, **previo appuntamento da fissare telefonicamente**, presso la sede dell'Associazione "LE ASTE", sita in Fermo, Via Sant'Alessandro n. 3, piano secondo (tel. 0734.600106), tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 19:00 fino al giorno 27/05/2024 e dalle ore 9.30 alle ore 12.00 del giorno 28/05/2024 (giorno non festivo precedente la vendita).

#### **Modalità di presentazione delle offerte con modalità tradizionale.**

Qualora l'offerta di partecipazione alla vendita avvenga con modalità tradizionale, questa dovrà pervenire unitamente ad un assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Maria Chiara Posa - esec. Imm. 29/2002" per una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto. In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito. L'offerta, in bollo da € 16,00, dovrà essere presentata in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura della professionista delegata, i dati anagrafici della persona che materialmente provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente, munita di un valido documento di riconoscimento), il numero della procedura, il nome del G.E. e della professionista delegata, la data di vendita e l'orario di avvenuto deposito.

La domanda per partecipare alla vendita dovrà contenere:

- Cognome, nome, luogo e data di nascita dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale, la fotocopia di un valido documento di riconoscimento e del codice fiscale o della P.Iva e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo che si intende offrire, che potrà essere inferiore al prezzo base d'asta fino a  $\frac{1}{4}$ ;
- il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- la data della vendita e la procedura cui si riferisce;
- la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima dell'esperto (consultabile sull'apposito sito internet o presso lo studio della professionista delegata), di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile;
- in caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, nonché l'indicazione della partita IVA;
- la sottoscrizione dell'offerente;
- ove l'offerente sia un minore, la sottoscrizione dei genitori esercenti la potestà e l'autorizzazione del Giudice tutelare;
- nel caso l'offerta sia presentata congiuntamente da più persone, la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti e dovranno essere indicate le quote dominicali o i diritti che ciascuno intende acquistare.
- la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali, anche in ordine all'acquisto della prima casa.
- L'offerta non sarà considerata efficace se:
  - perviene oltre il termine appositamente indicato;
  - è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
  - l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura indicate.

L'offerta presentata è irrevocabile fino alla data dell'udienza e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

### **Modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica.**

Qualora l'offerta di partecipazione alla vendita avvenga con modalità telematica, questa dovrà essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Ai fini della partecipazione della gara, gli interessati devono far pervenire la propria offerta, entro le ore 12.00 del 25.09.2024, quale giorno precedente a quello fissato per la gara; non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Gli interessati devono far pervenire in via telematica, seguendo le indicazioni riportate nel Manuale utente disponibile all'interno del portale, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore indicato nella scheda di vendita del bene che dovrà essere effettuato entro 5 giorni anteriori alla 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 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 fissata 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% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della Società ASTALEGALE.NET SPA le cui coordinate bancarie sono IT75A0326822300052136399670. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: versamento cauzione vendita R.GEI n. 29/2002 del Tribunale di Fermo.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Il versamento della cauzione deve, a pena di inammissibilità della offerta, avvenire 5 giorni prima della data fissata per la vendita mediante bonifico bancario sul predetto conto corrente. Si precisa che la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste.

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

ASSISTENZA: Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 848 780013 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:

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;
- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica (referente presso Cancelleria Fallimentare sig. Germano Vallesi e presso Cancelleria delle Esecuzioni sig. Cristian Rommozzi).

AVVERTENZE: Sia che l'offerta venga presentata in modo tradizionale sia che venga presentata telematicamente, non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, e 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, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

#### **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA E AGGIUDICAZIONE**

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza suindicata. Qualora l'offerta sia stata presentata con modalità telematica, nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avviso delle operazioni di vendita.

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



partecipano presentandosi fisicamente all'udienza o collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e seguendo le indicazioni riportate nel manuale utente disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti innanzi al delegato.

In caso di unica offerta, se questa è pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$ , il bene verrà assegnato 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 degli articoli 588 ss cpc.

In caso di più offerte valide, si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta: la gara che si svolgerà con modalità sincrona-mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al Delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato. La gara 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. Il professionista delegato comunicherà mediante e.mail e sms la chiusura della gara telematica.

Se gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

- a) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al miglior offerente;
- b) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà aggiudicato al creditore istante ex art. 588 cpc; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari telematici mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari. Provvederà altresì alla restituzione degli assegni dei non aggiudicatari presenti fisicamente alla gara.

#### **MODALITA' DI PAGAMENTO E CONDIZIONI DI VENDITA**

L'aggiudicatario nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, non oltre il termine di **120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il residuo prezzo di acquisto, detratto l'importo per cauzione già versato, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla professionista delegata "Avv. Maria Chiara Posa – esec. Imm. 29/2002", e un ulteriore assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Maria Chiara Posa", quale importo complessivo per le spese collegate alla vendita da ritenersi anch'esse prezzo di aggiudicazione, che saranno all'uopo comunicate dalla professionista delegata e che saranno necessarie per l'emanazione del decreto di trasferimento. Il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto integrale versamento del saldo e delle spese di vendita. Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà altresì trasferito all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data pertanto andranno a favore e a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi e oneri, ivi comprese anche le spese condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Gli immobili vengono venduti liberi da trascrizioni ipotecarie e trascrizione (se esistenti al momento della vendita, eventuali trascrizioni e iscrizioni saranno cancellate a spese della procedura). Le spese relative alla trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato utilizzando il fondo spese versato, con possibilità da parte del professionista di richiedere ulteriori anticipazioni ove necessario, somme che saranno recuperate in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 c.c., con precedenza ex art. 2777 c.c., anche su creditori ipotecari.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio iva (se dovuta), imposta di registro, imposta ipotecarie e catastali, spese per bolli e oneri di qualsiasi genere connessi 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.

L'unità immobiliare è posta in vendita con gli accessori, le dipendenze e le pertinenze ad essa relative, servitù passive e attive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella consistenza indicata nella perizia di stima sopra richiamata, anche con riferimento alla condizione urbanistica,

senza alcuna garanzia per evizione, molestia e pretese di eventuali conduttori. Di conseguenza, 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 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.

Nell'ipotesi in cui tra i creditori procedenti o intervenuti risulti un creditore che vanta un credito fondiario, ai sensi dell'art. 55 RD 16.07.1905 n. 646, l'aggiudicatario dovrà pagare direttamente al creditore fondiario, nel termine di 30 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 30 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato alla professionista delegata con l'indicazione del numero identificativo della procedura. Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto, ogni aggiudicatario potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante, profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purchè nei 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purchè 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 DL e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.

Ai sensi del D. Lgs 385/93, art. 41 comma 4, l'aggiudicatario del 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 60 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 cpc 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, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla professionista delegata con le modalità sopra indicate.

Ai sensi del comma 5 dell'art. 41 D. Lgs 385/93, ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi gli obblighi relativi purchè entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 cpc ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, paghi alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

\*\*\*\*\*

L'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita e la perizia tecnica contenente le informazioni di natura urbanistica, catastale e di possesso, possono essere consultati sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net). Il presente avviso viene pubblicato sul portale delle vendite pubbliche, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale di Fermo.

Tutte le attività di cui agli artt. 571 e ss. c.p.c. saranno effettuate dalla sottoscritta professionista delegata presso la sede dell'Associazione "LE ASTE", sita in Fermo, Via Sant'Alessandro n. 3, piano secondo (tel. 0734/600106, e-mail: [posachiara@gmail.com](mailto:posachiara@gmail.com)) dove gli interessati potranno rivolgersi per ulteriori informazioni dal lunedì al venerdì dalle ore 16,00 alle ore 19,00 o comunque in orari diversi, previo appuntamento da concordare con la professionista.

Per informazioni sullo stato dell'immobile e visite, rivolgersi all'Istituto Vendite Giudiziarie Marche per il Circondario del Tribunale di Fermo, via Cassolo n. 35 – Monsano (AN) – tel. 0731.60914-605180-605542, mail per richieste visite [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it).

Fermo, li 04/07/2024

La Professionista Delegata

Avv. Maria Chiara Posa