

# **TRIBUNALE DI FERMO**

## **Avviso di vendita giudiziaria senza incanto Vendita telematica asincrona Esecuzione immobiliare n. 213/2008**

Il sottoscritto **avv. Ettore Bartolomei**, con studio in Grottammare (AP) – Piazza Carducci n. 5 ( tel. 338/5812620), PEC: [ettore.bartolomei@ordineavvocatifermopec.it](mailto:ettore.bartolomei@ordineavvocatifermopec.it)

### **VISTA**

l'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 31 maggio 2023, con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 213/2008 R.G.E.I. e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni, nonché la successiva ordinanza integrativa resa all'udienza del 03 ottobre 2023, vista la successiva ordinanza del G.E. del 29-03-2024, con la quale ha disposto procedersi alle operazioni di vendita mediante n° 2 ulteriori esperimenti d'asta quanto ai lotti 2-3-12 applicando di volta in volta il ribasso del 20% del prezzo base, visti gli artt. 569, 576, e 591 bis c.p.c. e la legge n. 80/2005 e successive modifiche,

### **AVVISA**

che il giorno **19 novembre 2024, alle ore 12,00** presso il proprio Studio, sito in Grottammare (AP) Piazza Carducci 5- piano primo – scala B – int. 3), procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nelle forme di vendita **ASINCRONA CON MODALITA' TELEMATICA** degli immobili sotto descritti.

### **LOTTO 2**

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su negozio sito nel comune di Monte San Pietrangeli ( FM) alla via Lombardia snc,

**Prezzo base: Euro 23.511,04 (ventitremilacinquecentoundici, virgola zeroquattro) con rialzo in caso di gara di € 1.000,00 (mille/00).**

Si precisa che il prezzo base è pari al valore indicato nell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 03 ottobre 2023, detratta la somma di Euro 200,00 per la mancanza della attestazione energetica.

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo base**, per cui si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori ad € 17.633,28 (diciassettemilaseicentotrentatre, virgola ventotto).

**Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

La vendita non è soggetta ad IVA.

### **DATI CATASTALI:**

– Negozio al piano terra: riportato al Catasto Fabbricati del comune di Monte San Pietrangeli (FM) al foglio 8, particella 146, **sub. 21**, categoria C/1, classe 3, mq. 217, superficie catastale mq. 237, R.C. €. 3.575,07, via Lombardia, piano T .

### **DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

Dalle perizie di stima del CTU geom. Settimio Marchei del 23-09-2010 e quella successiva integrativa del 15-11-2013, alle quali integralmente ci si riporta, si evincono i seguenti dati:

“Locale commerciale della superficie lorda calcolata in pianta di mq. 239,43, avente altezza interna di mt. 3,98, composto da un unico ampio vano parzialmente tamponato esternamente, provvisto di infissi e di pavimentazione in mattonelle di cotto, sprovvisto di impiantistica “.

Si precisa che, allo stato, in base alle predette perizie di stima per l'unità immobiliare oggetto di trasferimento non risulta l'attestato di prestazione energetica, per cui il prezzo base sopra indicato è al netto del costo di € 200,00 forfettarie come stabilito nell'ordinanza di delega. Per una maggiore descrizione dell'immobile posto in vendita, si rimanda integralmente alle perizie di stima del CTU sopra specificate .

### **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**Vincoli ed oneri giuridici cancellabili a cura della procedura :**

Dalla perizia di stima del CTU, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni.

#### 1. Iscrizioni:

• ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo al n. 1853 di R.P. del 13 luglio 2007, stipulata con atto del 12-06-2007 a firma del notaio Alessandra Cerreto rep. 18347/4326, a garanzia di mutuo ipotecario. Importo ipoteca: €. 1.610.000,00 . Importo capitale: €. 805.000,00 . Rimborso in n° 180 rate mensili.

• ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo al n. 1376 di R.P. del 23-6 2008 ( Tribunale di Fermo 12.06.2008 rep. 392/2008) . Ipoteca giudiziale di €. 128.573,27 derivante da Decreto Ingiuntivo di €. 98.573,27.

#### 2. Trascrizioni : Pignoramenti

-Pignoramento trascritto il 04/11/2008 ai nn. 10522 di R.G. ed al n. 6607 di R.P., ( Ufficiale Giudiziario Tribunale di Fermo 20-10-2008 rep. 1730/2008). .

#### RINVIO ALLA PERIZIA DI STIMA

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nelle due relazioni di stima a firma dell'Esperto Estimatore geom. Settimio Marchei, depositate agli atti della procedura, la prima in data 23-09-2010 , la seconda in data 15-11-2013, che si richiamano espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di formalità pregiudizievoli gravanti il lotto, nonché per la valutazione tramite il manifesto d'asta, consultabile sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

### LOTTO 3

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su negozio sito nel comune di Monte San Pietrangeli ( FM) alla via Lombardia snc,

**Prezzo base: Euro 33.562,72 (trentatremilacinquecentosessantadue/virgola settantadue) con rialzo in caso di gara di € 1.000,00 (mille/00).**

Si precisa che il prezzo base è pari al valore indicato nell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 3 ottobre 2023, detratta la somma di Euro 200,00 per la mancanza della attestazione energetica.

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo base**, per cui si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori ad € **25.172,04** (venticinquemilacentosettantadue/virgola zero quattro).

**Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.** La vendita non è soggetta ad IVA.

#### DATI CATASTALI:

- Negozio al piano terra: riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Pietrangeli (FM) al foglio 8, particella 146, **sub. 19**, categoria C/1, classe 3, mq. 325, superficie catastale mq. 324, R.C. €. 5.354,37, via Lombardia , pianto T .

#### DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Dalle perizie di stima del CTU geom. Settimio Marchei del 23-09-2010 e quella successiva integrativa del 15-11-2013, alle quali integralmente ci si riporta, si evincono i seguenti dati.

“Locale commerciale della superficie lorda calcolata in pianta di mq. 321,12, oltre mq. 73,10 di terrazzo a livello, avente altezza interna di mt. 3,98, composto da un unico ampio vano parzialmente tamponato esternamente, allo stato grezzo interno. Sprovvisto di pavimentazione ed impiantistica “.

Si precisa che, allo stato, in base alle predette perizie di stima per l'unità immobiliare oggetto di trasferimento non risulta l'attestato di prestazione energetica, per cui il prezzo base sopra indicato è al netto del costo di € 200,00 forfettarie come stabilito nell'ordinanza di delega. Per una maggiore descrizione dell'immobile posto in vendita, si rimanda integralmente alle perizie di stima del CTU sopra specificate .

#### TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

##### **Vincoli ed oneri giuridici cancellabili a cura della procedura:**

Dalla perizia di stima del CTU, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni.

#### 1. Iscrizioni:

- ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo al n. 1853 di R.P. del 13 luglio 2007, stipulata con atto del 12-06-2007 a firma del notaio Alessandra Cerreto rep. 18347/4326, a garanzia di mutuo ipotecario. Importo ipoteca: € 1.610.000,00 . Importo capitale: € 805.000,00 . Rimborso in n° 180 rate mensili .
- ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo al n. 1376 di R.P. del 23-6 2008 ( Tribunale di Fermo 12.06.2008 rep. 392/2008). Ipoteca giudiziale di € 128.573,27 derivante da Decreto Ingiuntivo di € 98.573,27.

## 2. Trascrizioni : Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto il 04/11/2008 ai nn. 10522 di R.G. ed al n. 6607 di R.P. ( Ufficiale Giudiziario Tribunale di Fermo 20-10-2008 rep. 1730/2008) .

### RINVIO ALLA PERIZIA DI STIMA

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione di stima a firma dell'Esperto Estimatore geom. Settimio Marchei, depositata agli atti della procedura, che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di formalità pregiudizievoli gravanti il lotto, nonché per la valutazione tramite il manifesto d'asta, consultabile sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

## LOTTO 12

-Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà del terreno sito nel comune di Monte San Pietrangeli (FM), strada comunale di Fonte Cerrero, della estensione di circa are 11 (undici) e centiare 40 ( quaranta), riportato al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 8. particella 107, seminativo arborato, cl. 3, are 11,40. R.D. € 4,12, R.A. € 6.18;

-Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà del terreno sito nel comune di Monte San Pietrangeli (FM), strada comunale di Fonte Cerrero, della estensione di circa are 29 (ventinove) e centiare 2 ( due), riportato al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 8. particella 115, seminativo arborato, cl. 2, are 29,02. R.D. € 12,74, R.A. € 17,24;

**Prezzo base: Euro € 26.356,80 (ventiseimilatrecentocinquantesi/ virgola ottanta) con rialzo in caso di gara di € 1.000,00 (mille/00).**

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo base**, per cui si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori ad € 19.767,60 (dicianovemilasettecentosessantasette, virgola sessanta). Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

La vendita non è soggetta ad IVA.

### DATI CATASTALI:

– Terreno riportato al Catasto Fabbricati del comune di Monte San Pietrangeli (FM) al foglio 8. **particella 107**, seminativo arborato, cl. 3, are 11.40. R.D. € 4,12, R.A. € 6.18 .

– Terreno riportato al Catasto Fabbricati del comune di Monte San Pietrangeli (FM) al foglio 8. **particella 115**, seminativo arborato, cl. 2, are 29.02. R.D. € 12,74, R.A. € 17,24.

### DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Dalla perizia di stima del CTU geom. Settimio Marchei del 23-09-2010, alla quale integralmente ci si riporta, si evincono i seguenti dati descrittivi .

Il terreno contraddistinto con le particelle nn. 107 e 115 risulta attualmente incolto e sprovvisto d'uso così come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata alla perizia del CTU del 23-09-2010 .-

Il CTU, nelle precisazioni del 18-09-2013 relative alle osservazioni delle parti in particolare della difesa del debitore, riferiva quanto segue :

- **la particella 107** non risponde ai requisiti di cui all'art. 2 del DM 1444/68, compresa la pendenza maggiore del 30% e pertanto su di essa è impossibile l'edificazione. Vista

quest'impossibilità, se pur rientrando in Zona omogenea "B" – Zona di completamento, le verrà attribuito un valore di mercato equiparabile ad un terreno agricolo pari ad Euro 4,00.

**Valore particella n. 107 = mq. 1.140 x €/mq. 4,00 = € 4.560,00 .**

• **la particella 115, considerata e valutata singolarmente** – ha una superficie inferiore ai mq. 3.000 ( mq. 2.902), e per ciò risponde ai requisiti di cui all'art. 2 del DM 1444/68 pertanto non suscettibili di redazione di un piano particolareggiato , e quindi valutata quale terreno edificabile, applicandosi i seguenti indici : Densità edilizia : 3,00 mc/mq – H max = mt. 10,50 – Per cui il volume massimo edificabile potrà essere calcolato come segue: Volume massimo realizzabile: mq 2.902 x 3,00 mc/mq = mc 8.706 – Superficie massima realizzabile : mc 8.706/mt 10,50 = mq. 829,14. L'ingombro massimo in pianta del costruendo fabbricato potrà essere quindi di mt. 17,00 x mt 48,77, come si evince dalla planimetria allegata alla presente . La relativa valutazione di mercato, riferita all'epoca di redazione della perizia e considerato l'andamento dell'attuale mercato immobiliare, può essere quantificata come segue: **Valore particella n. 115 = mq. 2.902 x €/mq. 45,00 = € . 130.590,00 .-**

Per una maggiore descrizione dell'immobile posto in vendita, si rimanda integralmente alle perizie di stima del CTU, nonché alle precisazioni dello stesso del 18.09.2013.

**SITUAZIONE URBANISTICA :** per entrambe le particelle dei terreni è stato rilasciato Certificato di destinazione urbanistica n° 34 in data 10.09.2010, le cui risultanze sono consultabili specificatamente nella perizia del CTU del 29.09.2010 da intendersi qui integralmente riportate e trascritte .

### **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:**

Dalla perizia di stima del CTU, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni.

#### **1. Iscrizioni:**

- ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo al n. 1853 di R.P. del 13 luglio 2007, stipulata con atto del 12-06-2007 a firma del notaio Alessandra Cerreto rep. 18347/4326, a garanzia di mutuo ipotecario. Importo ipoteca: €. 1.610.000,00 . Importo capitale: €. 805.000,00 . Rimborso in n° 180 rate mensili;
- ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo al n. 1376 di R.P. del 23-6-2008 ( Tribunale di Fermo 12.06.2008 rep. 392/2008). Ipoteca giudiziale di €. 128.573,27 derivante da Decreto Ingiuntivo di €. 98.573,27.

#### **2. Trascrizioni : Pignoramenti:**

- Pignoramento trascritto il 04/11/2008 ai nn. 10522 di R.G. ed al n. 6607 di R.P., ( Ufficiale Giudiziario Tribunale di Fermo 20-10-2008 rep. 1730/2008) .

### **RINVIO ALLA PERIZIA DI STIMA**

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione di stima a firma dell'Esperto Estimatore geom. Settimio Marchei, depositata agli atti della procedura, che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di formalità pregiudizievoli gravanti il lotto, nonché per la valutazione tramite il manifesto d'asta, consultabile sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

### **INFORMAZIONI COMUNI A TUTTI GLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA E RELATIVI AI LOTTI CHE PRECEDONO**

Dalla perizia di stima del CTU geom. Settimio Marchei del 23-09-2010, alla quale integralmente ci si riporta, si evincono i seguenti dati.

Il fabbricato identificato con la particella 146 confina con le particelle 199. 249, 217,250, s.a.. Il fabbricato è composto da 12 unità immobiliari aventi diverse destinazioni e tutte inserite all'interno di un maggior fabbricato ad uso prevalente residenziale, oltre ad appezzamento di terreno retrostante, il tutto ubicato in via Lombardia snc. nel Comune di Monte San Pietrangeli (FM). Le unità immobiliari sono dislocate su due differenti corpi scala: quello più ad Est (

identificato come CORPO SCALA "A" ) comprendente una unità al piano sottostrada primo, due al piano terra, due al piano primo, tre al piano secondo ed una al piano terzo. Mentre le unità al piano seminterrato e terra risultano avere accesso diretto dall'esterno, le unità dal piano primo al terzo condividono un unico vano scala . Quello più ad Ovest ( identificato come CORPO SCALA "B") comprende una unità al piano primo, una al piano secondo ed una al piano terzo . Entrambi i corpi scala sono accessibili unicamente tramite attraversamento sulle particelle n° 199 e 249 entrambe intestate a \*\*\*\*\* o suoi aventi causa .

Il fabbricato, esposto ai lati Nord/Est/sud, esternamente si presenta in discreto stato di conservazione, costituito da struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura piana a lastrico solare .

Le unità immobiliari facenti parte del suddetto fabbricato ed oggetto del pignoramento per cui si procede sono stati trasferiti con la servitù indicata nell'atto di vendita a rogito del Notaio Mario Danielli del 18/12/1981 – rep. 18200/6988 - e trascritto presso la Conservatoria di Fermo il 05.01.1982 al n° 18 di R.G. ed al n° 16 di R.P.

**Stato di occupazione:** tutti gli immobili posti in vendita, alla data del sopralluogo del CTU risultavano liberi.

**Conformità edilizia:** Sulla base della perizia di stima del CTU gli immobili risultano conformi da punto di vista edilizio.

**Conformità catastale:** Sulla base della perizia di stima del CTU gli immobili risultano conformi da punto di vista catastale. Sono state rilevate, in sede di sopralluogo effettuato dal CTU, lievi difformità nelle rappresentazioni grafiche delle planimetrie depositate in Catasto, tali da non necessitare di variazioni di rettifica ed ininfluenti ai fini delle valutazioni e della libera commerciabilità del bene.

**Conformità urbanistica:** Sulla base della perizia di stima del CTU gli immobili non presentano nessuna difformità dal punto di vista urbanistico.

**Oneri e spese condominiali .** Dalle risultanze in loco in sede di sopralluogo effettuato dal CTU e dalle dichiarazioni fornite allo stesso non esiste costituzione di condominio così come non esiste l'Amministratore di condominio . La ripartizione delle uniche spese comuni inerenti la pulizia e l'illuminazione del vano scala competono ai condomini i quali autogestiscono e ripartiscono le spese di manutenzione ordinaria . Non risultano spese straordinarie deliberate dai condomini .-

#### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

Il CTU riferisce che dagli accertamenti da lui effettuati presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Torre San Patrizio sono stati verificati i seguenti precedenti edilizi:

- Licenza per esecuzione lavori edili prot. n. 2030 pratica n° 33/75 del 12.11.1975 per " e ristrutturazione interna senza aumento di volumetria di fabbricato già Musichiera" ;
- Licenza per esecuzione lavori edili prot. n. 2030 pratica n° 33/76 del 25.02.1976 per " variante alla copertura al progetto approvato in data 28-10.1975;
- Licenza per esecuzione lavori edili prot. n. 1994 pratica n° 46 del 09.10.1976 per " variante copertura edificio ex Musichiera";
- Licenza per esecuzione lavori edili prot. n. 965 pratica n° 45 del 09.10.1976 per " variante laboratorio ex Musichiera;
- Licenza per esecuzione lavori edili prot. n. 2466 pratica n° 13/1977 ( senza data di rilascio) approvata dalla commissione edilizia il 15.02.1977 per " Variante prospettiva lato Ovest fabbricato";
- Licenza per esecuzione lavori edili prot. n. 2672 pratica n° 12 del 15.03.1977 per " demolizione e rifacimento porzione di capannone ";
- Concessione edilizia pratica n° 10/1979 prot. n° 167 del 1979 approvata dalla commissione edilizia il 12.03.1979 per "ristrutturazione e cambio di destinazione limitatamente al piano terra della parte di laboratorio autorizzata con L.E. relativa alla pratica edilizia n° 44/1975 in data 09.10.1975 e di quella residua;
- Concessione edilizia pratica n° 20/1980 prot. n° 1265 del 23.09.1981 per " Trasformazione di un fabbricato destinato a laboratorio in un complesso residenziale". In calce a tale

concessione edilizia ed esattamente in data 06.07.1982 risulta annotata la voltura della stessa da \*\*\*\*\* a favore \*\*\*\*\*;

- Autorizzazione di variante in corso d'opera alla concessione edilizia n° 20/1980 rilasciata in data 20.07.1984 per " trasformazione di un fabbricato destinato a laboratorio in un complesso residenziale" ;

- Permesso in sanatoria prot. n° 0005261 del 11.10.2006 per " aumenti di superfici residenziali, non residenziali e commerciali";

- D.I.A.E. prot. n° 1535 del 18.04.2007 per " cambio di destinazione del sub. 20 da laboratorio artigianale a garage e del sub. 21 da garage a commerciale ";

- Autorizzazione di abitabilità/agibilità del 29.08.1979;

- Autorizzazione di abitabilità/agibilità del 05.03.1985 pratica n° 29/1984;

- Certificato di abitabilità/agibilità prot. n° 0001932 del 24.04.2007 per i sub. 19,20 e 21 ;

- Certificato di abitabilità/agibilità prot. n° 0001912 del 22.05.2007 per i sub. 12 e 13;

- Certificato di destinazione urbanistica n° 34 del 10.09.2010 prot. n° 0004177.

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate modifiche o variazioni all'attività edilizia tali da richiedere ulteriori atti autorizzativi.

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita 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, fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

f) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato unitamente al fondo spese depositato con il saldo prezzo, con possibilità da parte del professionista di richiedere ulteriori anticipazioni ove necessario.

g) L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, può presentare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo.

h) Qualora sia stata formulata istanza ai sensi dell'art. 41 TUB da parte creditore fondiario, il sottoscritto delegato, così come indicato nella ordinanza di delega, provvederà, previa verifica dell'inesistenza di una procedura fallimentare in capo all'esecutato, ad esprimere parere, avuto riguardo ad eventuali altri crediti muniti di privilegio fondiario azionati nella procedura, in ordine alla congruità dell'assegnazione diretta al creditore fondiario di una somma pari o inferiore al 70%, circa del prezzo incassato e disponibile sul conto intestato alla procedura, tenuto conto delle esigenze di copertura delle spese in prededuzione necessarie alla definizione dell'esecuzione (a tal fine procederà in particolare a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere); in caso di autorizzazione del G.E. provveda a versare, direttamente in favore del creditore fondiario istante l'importo così come autorizzato; nel caso sia accertata esistenza di una procedura fallimentare (da verificarsi anche a prescindere dalla mancata costituzione della Curatela), il sottoscritto delegato, provvederà al pagamento diretto nei limiti anzidetti a seguito della prova, dovuta dal creditore fondiario istante, circa la regolare insinuazione al passivo del fallimento nonché il favorevole provvedimento degli organi di detta procedura; nel caso di costituzione del curatore del fallimento nello specifico al fine di determinare la somma da versare al creditore fondiario, il professionista delegato, terrà conto:

- delle spese e competenze liquidate dal g.d. (o dal tribunale fallimentare, quanto al compenso del curatore);
- delle spese e competenze relative all'immobile oggetto della procedura esecutiva;
- con riferimento alle spese e competenze cd. generali, in quanto non specificamente riconducibili al bene oggetto del privilegio fondiario, provvedimento di liquidazione del g.d. che abbia, anche in maniera implicita, provveduto a graduare il credito con prevalenza rispetto a quello dell'istituto fondiario;

laddove manchi un provvedimento diretto o indiretto di graduazione degli organi della procedura fallimentare, il giudice dell'esecuzione non potrà tenere conto delle relative spese ai fini della determinazione della somma da attribuire in via provvisoria all'istituto di credito fondiario (restando comunque naturalmente salva, come sin qui ripetutamente esposto, l'eventuale successiva azione di ripetizione della curatela, esperibile nel momento in cui la suddetta graduazione abbia poi definitivamente luogo). La distribuzione così operata ha comunque carattere provvisorio e può stabilizzarsi solo all'esito degli accertamenti definitivi operati in sede fallimentare, legittimando in tal caso il curatore ad ottenere la restituzione delle somme eventualmente riscosse in eccedenza.

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

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte, personalmente o tramite procuratore legale, munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

L'offerta di acquisto, che è irrevocabile salvi i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., potrà essere presentata esclusivamente con modalità telematiche (offerta telematica) con assolvimento dell'imposta di bollo.

La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire con i termini e le modalità indicate nell'ordinanza di delega.

La presentazione dell'offerta implica conoscenza del presente avviso, della perizia di stima, degli altri allegati e documenti e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

#### **PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

**Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare.**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato nella presente ordinanza.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, **ovvero entro le ore 12 del giorno 12 novembre 2024**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di un mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

**L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c. e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:**

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

**L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.**

**L'offerta dovrà contenere:**

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- Il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- L'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);
- La data delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- La data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale: "Proc. Esecutiva n. 213/2008 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto n. \_\_\_ - Versamento cauzione". Si precisa che, nella causale, l'offerente dovrà indicare il lotto al quale intende partecipare. Il bonifico dovrà essere effettuato in favore di "Proc. Esecutiva n. 213/2008 RGE Trib. Fermo" sul c/c messo a disposizione del gestore e intestato a ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso Banca Sella Spa, avente il seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670;
- Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- Documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- La richiesta di agevolazioni fiscali;
- Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- Se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento del Giudice tutelare;
- Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- Se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione** una somma pari (o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente messo a disposizione dal Gestore, intestato a ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso Banca Sella Spa, avente il seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670**, come sopradetto con la seguente causale "Proc. Esecutiva n. 213/2008 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto n. \_\_\_ - Versamento cauzione". Si precisa che, nella causale, l'offerente dovrà indicare il lotto al quale intende partecipare. Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per**

**la vendita telematica** e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, **l'offerta sarà inammissibile.**

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c. *"L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, 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 del decimo del prezzo da lui proposto"*.

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 n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato ovvero il Gestore, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

#### **Modalità della vendita telematica asincrona:**

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET Spa;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ovvero: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto Professionista Delegato.

#### **Esame delle offerte:**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte all'interno dell'area riservata del portale del Gestore dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati: **il giorno 19 novembre 2024 , alle ore 12,00.**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del **portale del Gestore designato**, [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il giorno della vendita il Professionista delegato:

- Verificherà la validità e tempestività delle offerte;
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- Provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- Provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- Dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **GARA E AGGIUDICAZIONE**

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un

prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione 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 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. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni con **inizio il giorno 19 novembre 2024, alle ore 12,00**, nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, **fino alle ore 12 del giorno 21 novembre 2024** quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3 n. 3 c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare in caso contrario. 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.

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 verrà comunicato ai partecipanti mediante email o sms o con modalità telematica mediante il sistema fornito dal Gestore.

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- Tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- Il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite

posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. 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 il Delegato alla vendita ovvero il Gestore provvederanno alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

### **MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO**

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

**L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione - o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione), sul conto corrente intestato alla procedura.**

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.

**Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo**, il Delegato: 1. si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; 2. segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); 3. con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

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 ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, 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.

A norma dell'art. 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 dalla autorità giudiziaria.

**Si avverte l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, di fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione del bene entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del professionista delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.**

Per quanto non espressamente qui previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **PUBBLICITA'**

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (unitamente a copia dell'ordinanza del 31-05-2023 e successiva ordinanza del 03 ottobre 2023 e l'ultima ordinanza del 29-3-2024, delle due perizie del CTU del 23-09-2010 e quella successiva integrativa del 15-11-2013, nonché delle precisazioni del CTU del 18-09-2013 e documentazione fotografica) che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

Tutte le attività prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Grottammare, Piazza Carducci 5- piano primo – scala B – int. 3- (Tel. 0735583423 - 3385812620) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, con sede a ( 60030) Monsano (AN) alla via Cassolo n. 35 e contattabile ai seguenti recapiti: Tel. 0731/60914 – 605180 – 605542; e-mail : [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it); e-mail per richiesta visite:[infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it) – PEC: [vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it](mailto:vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it) – Portale Aste : [www.astemarche.it](http://www.astemarche.it)

Grottammare, li 18 settembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Ettore Bartolomei

