

TRIBUNALE DI FERMO  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA**  
**Al DOTT. PAOLO DONZELLI**  
**(artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c.)**

Il sottoscritto dott. Paolo Donzelli, con studio alla Via C.A.Vecchi n. 63 (pec: paolo.donzelli@pec.odcecfermo.it, tel 0734/281411, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Fermo con ordinanza del 23 ottobre 2018, del G.E. Dott. Francesco Ferretti e con rinnovo della Delega del 14.03.2023 della dott.ssa Milena Palmisano nella procedura esecutiva immobiliare n° 65/2002 R.G.E.;

**AVVISA**

Che il giorno **05.02.2025 alle ore 10.00** e segg., presso i locali posti al piano secondo, in Fermo, alla via Bellesi 66, si svolgerà la **vendita senza incanto telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza e** della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà su negozio al piano terra, insistente su fabbricato costituito da sei piani fuori terra, sito in Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), via Colombo n. 142, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 24, particella 713, sub. 17, cat. C/1, cl. 3, Consistenza 54 m2, Superficie catastale 57 m2. R.C. Euro 2.197,63. Il locale negozio è così suddiviso: negozio, anti bagno, bagno (Part. 713 sub 17). **L'edificio, di forma rettangolare con portico sul prospetto ovest e con corte** condominiale su gli altri lati, si sviluppa su sei piani fuori terra e al suo interno sono presenti quarantasei unità immobiliari distinte; al piano terra sono presenti diciassette autorimesse, due magazzini/depositi, un laboratorio e un negozio. Dal piano primo al quinto sono presenti ventitré abitazioni. La struttura portante in elevazione è in cemento armato ed i solai sia di piano che di copertura sono in latero-cemento. Tamponamento perimetrale a cassa vuota costituita da doppio tavolato in mattoni semipieni con interposta camera d'aria. Le facciate dal primo al quinto piano sono in parte in mattoni faccia vista e in parte intonacate, mentre al piano terreno sono rivestite in marmo, i cornicioni e i frontalini dei balconi sono intonacati e tinteggiati. La copertura è a doppia falda con manto in tegole. Sul prospetto Ovest e presente per tutta la lunghezza dell'edificio un loggiato pavimentato in piastrelle, su questo prospetto si trovano le due scale di ingresso all'immobile (civici 142 e 134) e l'accesso al locale oggetto del pignoramento che avviene mediante vetrina protetta da serranda avvolgibile. Sugli altri prospetti è presente tutta intorno una corte adibita a spazio manovra e posti auto. L'ingresso al locale oggetto di vendita è sito sotto il loggiato sul prospetto ovest dell'immobile, l'accesso avviene da un infisso a tre ante in alluminio e vetri, entrando si ha un grande locale di forma rettangolare di circa 40,00 m2, di seguito si accede a un locale senza finestre di circa 10,00 m2 e da qui a un servizio igienico di circa 3,00 m2. I locali hanno altezza pari a 3,50 ml., i soffitti e le pareti sono

intonacati con intonaco a civile e tinteggiati, i pavimenti sono in ceramica. Il servizio igienico risulta rivestito con piastrelle in ceramica delle dimensioni 20x20 posato dritto per altezza pari a 1,60 ml., gli apparecchi sanitari (vaso, vaschetta lavapanni) sono in discreto stato di conservazione, non sono presenti le rubinetterie, è inoltre installato un piccolo scaldacqua al quale è collegato un telefono per la doccia. Le porte sono in legno tamburato, l'infisso esterno di ingresso e una vetrina a tre ante in alluminio con vetro singolo. È inoltre presente una serranda avvolgibile in ferro. Si evidenziano macchie di umidità lungo la parete perimetrale sinistra residuo di una vecchia infiltrazione d'acqua proveniente da una colonna montante del palazzo rotta e ora riparata. *Impianti*: impianto elettrico e di illuminazione molti datati, impianto idrico nel bagno, è inoltre presente un radiatore in ghisa posto all'ingresso ma non risulta esserci una caldaia, molto probabilmente era collegato al riscaldamento centralizzato del palazzo dismesso ormai da anni. Allaccio alla rete fognaria grigia. La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto il bene oggetto del pignoramento proviene dalla sfera privata dell'esecutato e pertanto è soggetta a imposta di registro. Non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA. L'immobile in oggetto risulta costruito dopo il 2 settembre del 1967.

In ogni caso si rimanda alla relazione di stima che deve essere integralmente consultata dall'offerente e alla quale si fa espressamente rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La suddetta relazione di stima, a firma del Geom. Daniele Cinti, potrà essere visionata presso il professionista delegato ed è consultabile anche sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net),.

#### **URBANISTICA**

Dalla perizia di stima redatta dal C.T.U. Geom. Daniele Cinti, alla quale ci si riporta integralmente, si rileva che lo stato dei luoghi risulta legittimato dai seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruire n. 1504 del 28 agosto 1968 per la costruzione di un edificio residenziale;
- Licenza di Costruire n. 2010 del 18 luglio 1969 rilasciata per la costruzione di un edificio residenziale;
- Licenza di Costruire n. 2079 del 27 agosto 1969 rilasciata per la costruzione di un edificio residenziale;
- Licenza di Costruire n. 2990 del 30 maggio 1972 rilasciata per modificare un edificio in costruzione;
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco in data 29 marzo 1972 per l'intero edificio ad esclusione del 5° piano ancora non finito;
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco in data 30 agosto 1974 per i piani 5° e sottotetto.

Lo stato dei luoghi, verificato mediante sopralluogo il 30 agosto 2018, dal geo. Daniele Cinti, risulta non del tutto conforme rispetto a quanto depositato presso il Servizio Urbanistica del Comune di Porto Sant'Elpidio. Precisamente le difformità possono essere sintetizzate in:

- diversa distribuzione interna del locale rispetto al progetto autorizzato e alle planimetrie catastali.

Le suddette irregolarità possono essere sanabili ai sensi del DPR 380/2001 con presentazione di pratica S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria. Per la sanatoria si stimano i seguenti costi:

- per diritti di segreteria € 60,00
- per oneri di sanatoria € 516,00
- per spese tecniche-professionali € 600,00

Per la variazione Catastale (pratica Docfa) si stimano i seguenti costi:

- per diritti di segreteria € 50,00
- per spese tecniche-professionali € 274,00

**Per un totale di circa € 1.500,00**

Non risultano pratiche di Condono Edilizio in corso.

#### **VENDITA SENA INCANTO**

##### **LOTTO UNICO**

**PREZZO BASE D'ASTA Euro 29.160 (ventinovemilacentosessanta,00).**

Offerta minima in aumento, in caso di gara, euro 1.000,00 (mille/00).

Si avverte che saranno considerate valide le offerte che indichino un prezzo pari al 75% del prezzo base, ma non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato.

##### **TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE**

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti **entro le ore 12:00 del giorno 04.02.2025** in forma tradizionale al professionista delegato dott. Paolo Donzelli presso i locali posti al piano primo, in Fermo alla via Bellesi n. 66 oppure in via telematica seguendo quanto descritto nel paragrafo Modalità di presentazione dell'offerta telematica.

##### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA**

(1) le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara;

(2) sulla busta contenente l'offerta d'acquisto dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta - che può essere anche persona diversa dall'offerente, il numero della procedura, il nome del G.E. e del professionista delegato, la data della vendita e, a cura del soggetto ricevente, l'ora del deposito;

(3) l'offerta, che dovrà essere presentata in bollo (euro 16), dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; 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 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. Att. C.p.c.);

- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad 1/4;

- il termine di 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 del presente avviso e della perizia di stima e di conoscere lo stato dell'immobile;

- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

All'offerta dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato ad "Es. Imm. 65/2002 Trib. di Fermo delegato dott. Paolo Donzelli, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di 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. aggiornato (non più di 10 giorni) in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno deve essere sottoscritta dal curatore, tutore o amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia;

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

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 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.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

L'offerta deve 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 a pena di inammissibilità, con firma digitale in corso di validità 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 alla gara, gli interessati devono far pervenire la propria offerta, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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 **ASTALEGALE.NET SPA c/c IT 75 A 03268 22300 052136399670** (vedi anche versamento della cauzione);

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 è 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 è 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, per cui non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non saranno 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.

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.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

#### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di

rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione deve avvenire tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: **Banca Sella S.p.a. - Succ. intestato ad Astalegale.net SPA** - IBAN: **IT 75 A 03268 22300 052136399670** che dovrà essere stato effettuato **entro 5 giorni anteriori per la data fissata per la vendita.**

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Dopo il termine della 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 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

#### **OFFERTE**

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, e ai sensi dell'articolo 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**

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'avvio delle operazioni di vendita.

#### **APERTURA DELLE BUSTE**

L'apertura delle buste avverrà il giorno **05.02.2025 alle ore 10,00.**

#### **GARA TELEMATICA ED AGGIUDICAZIONE**

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato presso i locali posti al piano primo, in Fermo alla via Bellesi n. 66; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato il quale provvederà a riportarle nel portale e saranno rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano 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 presenti innanzi al delegato.

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'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. 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 rese 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.

I rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad 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.

Il Professionista Delegato comunicherà mediante email e sms la chiusura della gara telematica.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo. Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

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

Dalla data di aggiudicazione definitiva decorre il termine per i pagamenti dell'aggiudicatario.

#### **Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario**

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

L'aggiudicatario dovrà, **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione a pena di decadenza, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del

Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.

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.

\* Nel caso di credito fondiario:

"Ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/7/1905 n. 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al creditore fondiario, nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che vi sarà costretto con, mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versato entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto ogni aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto

dell'art.55 del ripetuto D.L. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo".

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

Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D.Lgs. 385/93, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo, dovrà versare direttamente al CREDITORE FONDIARIO nei sessanta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario, intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato. assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese".

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);

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 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.

b) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

c) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura del professionista delegato fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

\*\*\*\*\*

L'ordinanza di vendita, l'avviso d'asta e la perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Daniele Cinti, depositata in Cancelleria dalla quale sono state rilevate tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sopra indicate, possono essere consultate e stampate sul portale delle vendite pubbliche, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale di Fermo; Il presente avviso, inoltre, sarà pubblicato mediante affissione all'Albo di questo tribunale.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso i locali posti al primo piano, in Fermo alla via Bellesi n. 66, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle 12.30 (tel. 0734/281411) dove gli interessati potranno consultare la perizia tecnica, reperire le condizioni generali di vendita e le modalità di partecipazione, nonché il modello di domanda (quest'ultimi rilevabili anche dal sito web [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it)).

Il custode nominato in sostituzione del debitore è l'Istituto di Vendite Giudiziarie.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con l'Istituto Vendite Giudiziarie - Via Cassolo, 35, 60030 Sant'Ubaldo An, tel. 0731/60914.

Fermo, li 07.11.2024

Il Professionista Delegato  
**dott. Paolo Donzelli**