

**TRIBUNALE CIVILE DI FERMO**  
**AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA**  
**(artt. 569, 591bis c.p.c., e 179ter disp.att.cpc)**

Il sottoscritto Avv. Amato Mercuri, c.f. MRCMTA76M20D542F, con Studio in Porto San Giorgio viale Cavallotti n° 85, ove ai fini del presente avviso ha eletto domicilio, in qualità di professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Milena Palmisano**, presso il Tribunale di Fermo, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento del 16/01/2024 comunicato a mezzo P.E.C. in pari nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n° **55/2017 R.G.E.**;

**AVVISA**

Che il giorno **10/04/2025**, alle ore **12:00** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ ESCLUSIVAMENTE TELEMATICA** del seguente bene immobile:

**LOTTO UNICO**

**PROPRIETÀ**

Diritti di proprietà per la quota di 1/1.

**LOCALIZZAZIONE**

Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) – Via Porta Romana n. 152

**DATI CATASTALI**

- foglio 37 particella 145 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Romana n. 152, piano: T
- foglio 37 particella 145 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Porta Romana n. 152, piano: 1
- foglio 37 particella 145 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: Via Porta Romana n. 152, piano: 2
- foglio 37 particella 145 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 196 mq, rendita 546,62 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Romana n. 152, piano: S1
- foglio 37 particella 145 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 28,46 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Romana n. 152, piano: S1

**DESCRIZIONE E CONSISTENZA**

Il LOTTO è costituito da edificio terra cielo nella prima periferia di Sant'Elpidio a Mare, costituito da un piano seminterrato a destinazione laboratorio, un piano terra residenziale ed un piano primo completamente allo stato grezzo autorizzato con destinazione residenziale, inoltre è presente un lastrico solare che funge da copertura dell'intero immobile.

Piano Terra adibito ad appartamento e composto da ingresso, cucina, soggiorno, studio, un bagno e balcone su tre lati oltre un'ampia terrazza sul lato strada. L'immobile si trova in normale stato di conservazione e manutenzione.

Piano Primo costituito da unico ed ampio locale completamente allo stato grezzo, privo di tramezzature, senza pavimenti e finiture alle pareti, con balcone su tre lati oltre un balcone sul lato strada. L'immobile si trova in cattivo stato di conservazione e manutenzione, aggravato da infiltrazioni di acque meteoriche.

Piano Seminterrato è presente un locale ad uso laboratorio costituito da ampio locale con scala a chiocciola di collegamento al piano terra, con vani retrostanti seminterrati ad uso ufficio e deposito con w.c.. Sono presenti copiose infiltrazioni di acqua. Il tutto trovasi in cattivo stato di conservazione

e manutenzione.

È presente inoltre un locale seminterrato ad uso cantina e centrale elettrica, contiguo al laboratorio sul lato Ovest, realizzato senza autorizzazione edilizia.

Sulla corte esterna è presente una tettoia da demolire sia perché in precarie condizioni di staticità ed in particolare perché non risulta autorizzata da nessun titolo edilizio abilitativo né censita al catasto.

Completa il lotto una corte pavimentata con accesso pedonale da Via Porta Romana ed una corte esterna sistemata a verde e con accesso carrabile da via Lazio, tutto il perimetro del lotto risulta provvisto di recinzione.

### **STATO DI POSSESSO E UTILIZZO**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

Non esiste condominio.

Esistono delle difformità catastali alcune non sanabili.

Non presente Attestato di Prestazione Energetica.

Non sussiste l'applicabilità dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Tutte le indicazioni precedenti e quelle di natura urbanistica e catastale sono state riprese dalla perizia tecnica redatta dal C.T.U. Arch Ester Maria Rutili, che si richiama espressamente, e che potrà essere consultata sia presso lo studio del professionista delegato alla vendita, che sui siti di pubblicità dell'esecuzione in oggetto ([astalegale.net](http://astalegale.net), [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it), [tribunale.fermo.it](http://tribunale.fermo.it)). Valore di stima: 284.000,00 €

### **L'immobile potrà essere visionato previo accordo con il Custode Giudiziario:**

Istituto Vendite Giudiziarie Marche, via Cassolo n. 35 Monsano (AN)

contattabile ai seguenti recapiti:

telefonico: 0731.605180 - 60914 - 605542

mail: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it)

sito web: [www.astemarche.it](http://www.astemarche.it)

### **PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO:**

**Euro 159.750,00 (centocinquantanovemilasettecentocinquanta/00)**

**OFFERTA MINIMA:** il 75% del prezzo base, ovvero

**Euro 119.812,50 (centodiciannovemilaottocentododici/50)**

**CAUZIONE:** 10% DEL PREZZO OFFERTO

### **SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

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

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società [Astalegale.net](http://Astalegale.net) s.p.a.;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è l'Avv. Amato Mercuri;
- d) L'eventuale gara avrà inizio il 10/04/2025 al termine della verifica, da parte del Delegato alla vendita, della validità delle offerte telematiche ricevute;
- e) L'eventuale gara avrà termine due giorni dopo dall'apertura delle buste;
- f) L'eventuale *extension time* è fissato in minuti 10 minuti

#### **Come partecipare**

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti IN MODALITÀ ESCLUSIVAMENTE

TELEMATICA secondo le istruzioni indicate alla sezione “Predisposizione ed invio dell’offerta ai fini della partecipazione alla gara, con modalità telematica” del presente avviso.

### **Condizioni della vendita**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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

**B)** la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

**C)** la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell’immobile al momento dell’accesso da parte dell’aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**D)** le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, etc.) 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 dal Professionista Delegato); sono a carico dell’aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

### **Predisposizione ed invio dell’offerta ai fini della partecipazione alla gara, con modalità telematica:**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, mediante il modulo *web* **“Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia** accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.spazioaste.it**.

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 (nel caso del presente avviso di vendita: l’apertura della vendita telematica è fissata per **il giorno di mercoledì 10 aprile 2025 l’offerta dovrà presentarsi entro le ore 12,00 del mercoledì precedente 03 aprile 2025**) inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 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 comma 3 cpc, e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art.12 del D.M. 32/2015 ovvero:**

- 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 minorenne, 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 (Avv. Amato Mercuri);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 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. 55/2017 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione";
- 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 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 un 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 di autorizzazione 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.

#### **Cauzione**

**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, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 55/2017 - DELEGATO ALLA VENDITA AVV. MERCURI AMATO - TRIBUNALE DI FERMO presso la BdM Banca (ex Popolare di Bari) filiale di Porto San Giorgio (FM) avente il seguente IBAN IT930054246966000001000308**

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 comma 2 cpc, *“L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito 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 secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al 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*.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, 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 sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

### **Esame delle offerte**

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.spazioaste.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell’ora indicati nell’avviso di vendita.

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 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.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili o meno 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’articolo 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 durerà due giorni e inizierà il 10 aprile 2025 alle ore 12:00, una volta che il Delegato avrà completato le verifiche dell’ammissibilità delle offerte, fino al 12 aprile 2025 ore 12:00 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.**

**EXTRATIME/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 daranno 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 nel 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 1000.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante *email* e *sms*.

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

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 cauzione).**

**L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, ha facoltà di presentare, nel termine di giorni 30 (trenta) dal versamento del saldo prezzo, istanza di emissione dell'ordine di liberazione. Sarà onere del Professionista Delegato la trasmissione al G.E. della suddetta istanza unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.**

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

**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.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, *ex art.2770 cod. civ.* con precedenza *ex art 2777, cod. civ.*, anche sui crediti ipotecari.

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.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di **mutuo fondiario** si rinvia alle disposizioni del Giudice Delegato contenute nella **Ordinanza di Delega al paragrafo VIII.**



**La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica:**

- la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nella relazione peritale
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega
- la dispensa agli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza

\*\*\*\*\*

**APERTURA DELLE BUSTE**

**L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno 10 aprile 2025 alle ore 12.00.**

**PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE (P.V.P.) all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>, con termine ordinatorio di 90 giorni prima della data fissata per la vendita, nonché sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.fermo.it](http://www.tribunale.fermo.it), unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.

Tra il compimento di tali forme di pubblicità e la data fissata per la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

Tutte le informazioni sulla vendita e sui beni che ne costituiscono l'oggetto potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, previo appuntamento presso lo Studio del Professionista Delegato in Porto San Giorgio (FM) - 63822, via Cavallotti n° 85, cell 3338739968 e-mail: [mercuri@studiolegale.fm](mailto:mercuri@studiolegale.fm). L'immobile potrà essere visionato previo accordo con il custode l'Istituto Vendite Giudiziarie delle Marche ai seguenti recapiti:

**Tel:** 0731/605180 - 605542 - 60914

**Mail:** [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it) - [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it)

**Direzione Generale:**

Via Cassolo n 35

z.i. Sant'Ubaldo

60030 Monsano (An)

sito web: [www.astemarche.it](http://www.astemarche.it)

Porto San Giorgio, li 30/12/2024

Il Professionista Delegato  
**-Avv. Amato Mercuri-**