

Avv. Giuliana Pazzi
Viale Trieste n.33
63900 FERMO
Tel e Fax 0734228906 cell.3473484143

TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita telematica e gara telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta avv. Giuliana Pazzi, CF: PZZGLN58B55F614N, in qualità di professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo, dott.ssa Domizia Perrone, ex art. 591 bis c.p.c. resa all'udienza del 12.03.2024 nell'esecuzione immobiliare n. 99/2020 R.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **04 Giugno 2025 alle ore 11,00**, in Fermo (FM) Viale Trieste n. 33, procederà **alla vendita senza incanto con modalità esclusivamente telematica** tramite la piattaforma www.spazioaste.it, del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Appartamento di piena proprietà , ubicato in Torre San Patrizio, Via Verdi n. 8, della superficie di mq. 137,50 al secondo piano, descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 6 particella n. 335 sub 3, cat. A/2 cl. 1 consistenza 7,5 vani rendita catastale € 224,66.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui tali beni si trovano, con eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica" (pubblicato sul sito www.spazioaste.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti

alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è soggetta la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e a cura del Professionista Delegato; sono a carico dell'aggiudicatario anche gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, dovrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 gg dal saldo prezzo, con onere del delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza di trasferimento.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DELL' IMMOBILE IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO

Appartamento di piena proprietà, ubicato in Torre San Patrizio, Via Verdi n. 8, della superficie di mq. 137,50 al secondo piano, descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 6 particella n. 335 sub 3, cat. A/2 cl. 1 consistenza 7,5 vani rendita catastale € 224,66, confini: a Nord con particella 317 strada , a Sud con particella 337, a Est con particella 338, ad Ovest con part. 336.

Descrizione sommaria riepilogativa:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 137,50 Mq.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:
€. 91.580,00

Data della valutazione: **24.01.2024**.

Disponibilità del bene: occupato dal debitore .

Prezzo base: € 91.580,00 (Euro novantunomilacinquecentoottanta/00),

Offerta minima: € 68.685,00 (Euro sessantottomilaseicentoottantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Precisazioni

L'esperta stimatrice arch. Daniela Scarpone, nella propria perizia del 24.01.2024, ha precisato quanto segue:

“PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 1507, intestata a Medori Guido, per lavori di costruzione palazzina, rilasciata il 09/09/1957 con il n. **1507** di protocollo, agibilità del 22/09/1959 con il n. 8/15-1957 di protocollo

N. 2183, per lavori di sistemazione tetto, velette, ecc., presentata il 30/09/1974 con il n. 2183 di protocollo, rilasciata il 18/10/1974 con il n. prot 2183 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 6 mappale 280/A

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Tessuto prevalentemente residenziale di completamento -B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 53

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione su conformità urbanistica
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione su conformità urbanistica
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

regolarizzazione catastale : € 970,00

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione su conformità urbanistica
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

regolarizzazione urbanistica: €.3.500,00

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta conforme”

Si riporta qui di seguito la relazione su conformità edilizia e catastale redatta dall'Architetto Daniela Scarpone ed allegata alla perizia tecnica:

“Trattasi di un immobile localizzato all'interno di una piccola palazzina in via Verdi n. 8 Torre San Patrizio ed oggetto delle pratiche edilizie indicate in apposito elenco all'interno della perizia rispetto alle quali si rileva quanto segue.

L'appartamento di cui al foglio 6 particella 335 sub 3 piano SECONDO presenta una divisione delle tramezzature interne diversa rispetto a quella autorizzata, in merito si allega planimetria con il rilievo dell'appartamento.

Inoltre è stato chiuso un balcone prolungando la cucina e il ripostiglio, incrementando il volume dell'edificio, che deve essere quindi ripristinato nelle dimensioni e nella destinazione autorizzata.

Relativamente allo stesso fabbricato è stata rilasciata l'Abitabilità in data 22/09/1959 a firma del Sindaco -

Conclusioni sulla conformità urbanistica

Trattasi di difformità edilizia ai sensi del DPR 380/2001 come sotto indicato:

- 1) La modifica delle opere interne è soggetta a sanzione di cui all'art.6 bis del DPR 380/2001 pari ad Euro 1000,00;*
- 2) La chiusura del balcone con ampliamento volumetrico rappresenta una parziale difformità soggetta all'art. 34 DPR 380/2001 e quindi soggetta a demolizione e ripristino del balcone e ripostiglio nella modalità autorizzata e dovranno essere spostati i fuochi a gas dal balcone alla cucina interna.*

Oneri stimati presunti di sistemazione:

-presentazione scia in sanatoria oneri tecnici per tramezzature interne euro 1500,00

-sanzione opere interne tramezzature art. 6 bis DPR 380/2001 euro 1000,00

-ripristino balcone chiuso con demolizione pannello verticale esterno e muratura con ripristino

dimensioni originali autorizzate con spostamento fuochi a gas dal balcone all'interno della cucina euro 1000,00 Totale regolarizzazione urbanistica euro 3500,00

Verifica conformità catastale

L'accatastamento dell'immobile presenta tramezzature differenti rispetto allo stato attuale.

L'aggiornamento della planimetria è a carico dell'acquirente euro 970,00

Precisazione finale

Gli oneri presunti e quanto sopra indicato per la sistemazione dell'immobile sono a carico dell'acquirente”

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Arch. Daniela Scarpone del 24.01.2024 e dalla relazione allegata stessa, che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per ciò che concerne eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Si precisa inoltre che in base alla documentazione in atti, l'immobile oggetto di vendita non risulta provvisto di attestato di prestazione energetica, pertanto come disposto dal G.E. dal valore di stima è stato decurtato il costo corrispondente alla sua acquisizione determinato in forfettarie € 200,00.-

*** **

Gli interessati all'acquisto - esclusi i debitori e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it. Il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica inviandole 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 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 più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

L'offerta d'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:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata 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 cpc 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 altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio 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'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; che dovrà riportare la causale “ Proc. Esecutiva n. 99/2020 RGE, lotto unico. Versamento cauzionale”
- 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 del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto 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 del 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 (salva 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 del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) 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 cpc), 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.

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti 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 dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del Gestore ASTALEGALE.NET SPA acceso presso Banca Sella SpA al seguente IBAN IT 75A0326822300052136399670 Causale: versamento cauzione Esec. Imm. 99/2020 Tribunale di Fermo, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il 5° giorno anteriore a quello fissato per l'asta;
Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita telematica, all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, a cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed 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. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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 cpc (ex art. 572 cpc).

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con 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, dal 04.06.2025 al 06.06.2025 e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) 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.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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), si 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 c. 3 cpc.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello

dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 99/2020 R.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2, settimo comma, DM 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del

versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Fermo, Viale Trieste n. 33 (Cell. 3473484143).

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode, Marche Servizi Giudiziari Srl, Via Roma n.151 – 62100 Macerata – Tel. [0733/522205](tel:0733522205) mail info@msg.srl pec: marcheservizi Giudiziari@legalmail.it

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet www.astalegale.net (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto) di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

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

Fermo, lì 10.03.2025.-

La Professionista Delegata

avv. Giuliana Pazzi

