

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA

(artt. 569, 571, 576, e 591bis c.p.c.)

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 Domizia Perrone, successivamente sostituita dalla Giudice Dott.ssa Milena Palmisano, presso il Tribunale di Fermo ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza resa all'udienza del 22.11.2022 nell'esecuzione immobiliare n° **227/2011 R.E** ;

AVVISA

che il giorno **09/10/2024, alle ore 12:00**, presso il proprio Studio, in Porto San Giorgio viale Cavallotti n° 85, si svolgerà la **vendita senza incanto con modalità sincrona mista** procedendo all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile meglio descritto nella perizia allegata:

LOTTO UNO

Descrizione

Diritti di piena proprietà, su:

L'IMMOBILE CONSISTENTE IN UNA CASA INDIPENDENTE CON RECINZIONE CHE SI TROVA IN UNA ZONA AGRICOLA DI MONTE URANO, PRECISAMENTE LUNGO L'EX PROVINCIALE FALERIENSE, IN PROSSIMITA' DELL'INGRESSO ALLA ZONA INDUSTRIALE. LA ZONA DENOTA UN TESSUTO RESIDENZIALE RADO DI RECENTE COSTRUZIONE, CHE COMPROMETTE LA BELLEZZA DEL TERRITORIO AGRICOLO. LA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO RISALE AL 1965, MENTRE LA RECINZIONE DELL'EDIFICIO FU FATTA NELL'ANNO 2001. L'IMMOBILE È COSÌ COMPOSTO:

PIANO SOTTOSTRADA, UTILIZZATO COME RESIDENZA DOVE INSISTE ANCHE UNA PORZIONE DI IMMOBILE AD USO CANTINA ED UN LOCALE DI DEPOSITO ATTREZZI, FISICAMENTE COLLEGATO ALL'EDIFICIO PRINCIPALE. INOLTRE NON COLLEGATO FISICAMENTE ALL'EDIFICIO PRINCIPALE VI È UN AUTORIMESSA CON WC.

PIANO TERRA, PRESENTA UN ACCESSO INDIPENDENTE CHE DA SULLA STRADA PROVINCIALE PROSPICENTE FALERIENSE, ED ANCHE LA POSSIBILITA' DI ESSERE COLLEGATO AL PIANO SOTTO E QUELLO SOPRA, TRAMITE UNA SCALA INTERNA. ANCHE QUESTO È AD USO RESIDENZIALE. QUESTO APPARTAMENTO È ANCHE DOTATO DI UN BALCONI CHE AFFACCIA VERSO LA CAMPAGNA DEL FIUME TENNA.

PIANO PRIMO, È COSTITUITO DALLA SOFFITTA, PIANO LASCIATO AL GREZZO CON UN TETTO A CAPANNA MOLTO ALTO, MUNITO DI DUE BALCONI, UNO CHE AFFACCIA SULLA PROVINCIALE, L'ALTRO AFFACCIA SULLA CAMPAGNA.

TUTTI E TRE I LIVELLI SONO COLLEGATI DA UN CORPO SCALA INTERNO IN CEMENTOARMATO.

LA CORTE ESTERNA DELL'EDIFICIO È MOLTO AMPIA, CONSENTENDO SPAZI COMODI PER IL PARCHEGGIO E LE FUNZIONI DI VITA DA SVOLGERE ALL'APERTO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SOTTOSTRADA / TERRA e PRIMO, ha un'altezza interna di 3 METRI.

Identificazione catastale:

foglio 18 particella 94 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: Via LUNGO TENNA 40 , piano: SOTTOSTRADA, TERRA e PRIMO

foglio 18 particella 94 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 142,54 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA TENNA, piano: SOTTOSTRADA

foglio 18 particella 94 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, categoria C/6, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA TENNA , piano: TERRA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1965.

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **379,90 m²**

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA secondo l'art. 10 del DPR 633/72

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore e famiglia

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 100,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 246.935,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8 relazione di stima compresa la redazione APE): **€. 12.900,00**

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica (e relativi allegati) redatta dal C.T.U. Arch. Monia Ferroni, 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, portalevenditepubbliche.giustizia.it, tribunale.fermo.it).

Prezzo a base d'asta: Euro **234.000,00** (duecentotrentaquattromila/00)

Offerta Minima: il 75% del prezzo base, ovvero Euro **175.500,00** (centosettantacinquemila/00)

Rilancio Minimo: 1000 €

Cauzione: 10% del prezzo offerto

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.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Come partecipare

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro **le ore 12.00 del giorno 08 ottobre 2024** in forma tradizionale presso lo studio del professionista delegato sito in Porto San Giorgio (FM), Viale Cavallotti n. 85 (lo studio è aperto al pubblico dal martedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 16:00 alle ore 19:00 previo appuntamento telefonico 3338739968 o mail mercuri@studiolegale.fm), oppure in via telematica secondo le istruzioni indicate alla sezione "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.
- f) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- g) L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, unitamente al saldo prezzo, dovrà depositare istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione del lotto; sarà cura del Delegato trasmettere l'istanza al Giudice dell'Esecuzione, unitamente alla minuta del decreto di trasferimento.
- h) A norma dell'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 dall'autorità giudiziaria.
- i) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Predisposizione ed invio dell'offerta ai fini della partecipazione alla gara, con modalità tradizionali:

- (1) le offerte dovranno essere depositate entro **le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara** presso lo studio del professionista delegato sito in Porto San Giorgio (FM), Viale Cavallotti n. 85 previo appuntamento attraverso i recapiti trascritti all'ultima pagina di questo avviso;
- (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 da Euro 16,00 e 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 potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
 - nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente occorre indicare i dati identificativi, inclusa Partita Iva /Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché produrre in sede di udienza di vendita il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferito all'offerente in udienza;
 - in caso di offerta in nome e per conto di un minore la stessa dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale sulla base dell'autorizzazione del Giudice Tutelare che in copia autentica dovrà essere acclusa

all'offerta;

- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere prodotta fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità
- gli offerenti dovranno altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Fermo o eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.: in mancanza le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$;
- 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 della perizia di stima e dell'avviso di vendita.

All'offerta dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla **“Procedura n. 227/2011 R.G.E.- Lotto Uno” 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. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

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 $\frac{1}{4}$ 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.

Con modalità telematica:

L'offerta **deve essere fatta pervenire entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara**. 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**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita**

casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di postaelettronica certificata. In ogni caso l’offerta dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel sito del soggetto prescelto per pubblicità e vendita.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il **“Manuale utente”**:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08_11_2022.pdf

messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica. Le offerte dovranno essere inviate alla PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni contenute nel **“Manuale utente”** saranno ritenute nulle e non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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.

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all’interno del portale a pena di esclusione la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d’asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore indicato nella scheda di vendita del bene che dovrà essere stato effettuato entro 5 giorni anteriori alla data fissata per la vendita. 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.
3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
4. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;

5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
6. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
7. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
8. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
9. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

Versamento della cauzione telematica

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 si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono:

IBAN IT77R054246966000001000327 Banca BdM filiale di Porto san Giorgio intestato a Procedura esecutiva 227-2011 Trib. Fermo.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura. 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 oppure contattare il call-center al numero **02 800 300 70** oppure **02 800 300 21**.

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out o disservizio informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

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 secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Aggiudicazione

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

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale 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. **In presenza di più offerte valide gli offerenti saranno invitati alla gara ex art. 573 c.p.c. ove le offerte in aumento non saranno efficaci se non supereranno l'offerta precedente nella misura di € 1.000,00**

La gara, CHE SI SVOLGERÀ CON MODALITÀ 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. Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms o altro strumento telematico.

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.

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.

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, o la data inferiore indicata nell'offerta, a pena di decadenza, versare il saldo prezzo.

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.

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

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, in caso contrario la procedura richiederà le somme mancanti.

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.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti 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.

Nel caso di credito fondiario:

Si applicheranno le procedure, soprattutto per il pagamento da parte dell'aggiudicatario, stabilite nell'ordinanza di vendita allegato B sentito il Giudice dell'Esecuzione.

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** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni.

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste avverrà il giorno **09 ottobre alle ore 12:00.**

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> nonché sui siti internet, www.spazioaste.it www.astalegale.net, www.tribunale.fermo.it, unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia di stima in formato non modificabile dall'utente e che tra il compimento di tali forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorrano meno di 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, presso lo Studio del **Professionista Delegato** in Porto San Giorgio Viale Cavallotti n. 85 cell: **3338739968** e-mail: **mercuri@studiolegale.fm**.

L'immobile potrà essere visionato previo accordo con l'Istituto Vendite Giudiziarie Tel: **0731/605180** - 605542 – 60914 Mail: **info@ivgmarche.it** Direzione Generale: Via Cassolo n 35 z.i. Sant'Ubaldo 60030 Monsano (An).

Porto San Giorgio, li 10/06/2024

Il Professionista Delegato

F.to -Avv. Amato Mercuri

