

# TRIBUNALE DI FERMO

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

delegata all'Avvocato Fabio Ramadori ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

Procedura esecutiva n. 185/2012 Es. Imm.

#### VENDITA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

\*\*\*

Il sottoscritto Avv. Fabio Ramadori con studio in Fermo alla via Gaetano Orsolini n. 37, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Fermo con ordinanza del 27 gennaio 2023 e successiva proroga del 22.01.2025, nella procedura esecutiva immobiliare n. 185/2012 RG Es. Imm., visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.,

#### AVVISA

che il giorno **14.05.2026** a partire dalle ore 12.00, presso il suo studio in Fermo alla via Gaetano Orsolini n. 37, si terrà la

#### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

del seguente bene:

**LOTTO UNICO**, la cui descrizione puntuale è evidenziata nella perizia allegata che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, i cui elementi essenziali sono di seguito indicati.

Diritti di piena proprietà sui seguenti immobili:

- **appartamento**, sito nel Comune di Montegranaro (FM), via Castelfidardo con ingresso anche da Vicolo del Ponte n. 7, identificato al N.C.E.U. del citato Comune, al foglio di mappa 18, particella 140, sub. 12, categoria catastale A/2, classe 3, composta da vani 10,5, piano terra - primo, 235 mq, rendita € 509,74.

L'appartamento è sito al piano terra e primo di un maggior fabbricato. È composta da: un ingresso, sala pranzo-soggiorno, una cucina, un w.c. e due ripostigli quanto al piano terra; un corridoio, un bagno, quattro camere al piano primo. I due piani sono collegati da due scale e formano un unico appartamento. L'immobile ha un'altezza interna di circa 270 cm.

L'appartamento è in discrete condizioni; può essere abitato dopo una manutenzione straordinaria ai vani interni (ritinteggiatura e manutenzione impianti). L'unità immobiliare è posta a circa 50 m dal centro.

Non sono emersi oneri condominiali.

L'immobile è libero da cose e persone, fatta eccezione per pochi pezzi di mobilio vecchi e danneggiati. Le utenze risultano non funzionanti.

- **magazzino**, sito nel Comune di Montegranaro (FM), via Castelfidardo con ingresso anche da Vicolo del Ponte n. 7, identificato al N.C.E.U. del citato Comune, al foglio di mappa 18, particella 140, sub. 6, categoria catastale C/2, classe 2, composta da un solo vano ad uso magazzino, piano seminterrato, superficie mq 19, rendita € 39,25.

L'unità immobiliare è sita al piano seminterrato di un maggior fabbricato ed è composta da un solo vano, ha un'altezza interna di 220 cm.

Il fabbricato su cui insiste l'immobile sviluppa su tre piani. L'immobile è stato costruito nel 1900.

- **Box singolo**, sito nel Comune di Montegranaro (FM), via Castelfidardo con ingresso anche da Vicolo del Ponte n. 7, identificato al N.C.E.U. del citato Comune, al foglio di mappa 18,

particella 140, sub. 7, categoria catastale C/6, classe 3, composta da un solo vano ad uso rimessa, piano seminterrato, superficie mq 24, rendita € 58,26.

L'immobile è sito al piano seminterrato ed ha un'altezza interna di 320 cm. La ridotta dimensione della porta di accesso non permette l'ingresso di una autovettura.

Il fabbricato su cui insiste il compendio pignorato sviluppa su tre piani. L'immobile è stato costruito nel 1900.

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La costruzione, a tre piani fuori terra, presenta lievi lesioni interne agli intonaci e alle tinteggiature che non pregiudicano il fabbricato e sono facilmente ripristinabili.

Urbanistica:

Verificata la documentazione presso il Comune di Montegranaro, inerente alla posizione urbanistica degli immobili, sono state reperite le seguenti pratiche amministrative elencate in ordine cronologico:

- Concessione Edilizia prot. n. 4192, del 02/09/1981, per lavori di intonacatura;
- Concessione Edilizia prot. n. 5539 del 05/02/1986, per lavori di ristrutturazione del tetto.

L'immobile ricade in zona CENTRO STORICO (zona A: agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi). Nella zona sono consentite esclusivamente opere di consolidamento restauro, risanamento conservativo senza alterazione dei volumi esistenti.

Il tecnico incaricato per la redazione della perizia di stima ha rilevato lievi difformità interne relativamente al solo appartamento, regolarizzabili mediante sanatoria. Per ogni ulteriore specificazione si rimanda alla citata perizia allegata al presente avviso.

Non sono emerse difformità sotto il profilo catastale e urbanistico.

Prestazione Energetica: l'attestato di prestazione energetica risulta mancante.

Il Giudice dell'esecuzione titolare del ruolo ha disposto che, ove l'immobile sia sprovvisto di A.P.E., ne venga data comunicazione nell'avviso di vendita e che il valore di stima venga decurtato di un importo determinato in forfettarie € 200,00, corrispondenti al presumibile costo di redazione dell'attestazione.

Nell'indicazione del prezzo base si farà pertanto riferimento al valore conclusivo indicato dal perito nella relazione di stima già detratto dell'importo forfettariamente determinato dal Giudice per il costo di redazione dell'A.P.E.

\*\*\*

Il **lotto** unico viene posto in vendita al **prezzo base** di € **42.919,20** – (**quarantaduemilanovecentodiciannove/20**).

In caso di gara l'**offerta minima in aumento** è di € 1.000,00 (mille/00) sull'offerta più alta.

**L'offerta minima non è efficace se inferiore al 75% del prezzo base sopra indicato (€ 32.189,40 – trentaduemilacentottantanove/40).**

L'importo della **cauzione** viene fissato in misura pari almeno al 10% del prezzo offerto.

### **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 alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli

accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);

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

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

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

e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura del delegato); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

### **Pubblicità**

Il presente avviso viene pubblicato sul **Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito del Tribunale di Fermo** e sul **sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)** unitamente all'ordinanza di delega e alla perizia di stima, con adeguato corredo fotografico dell'immobile posto in vendita.

### **OFFERTE DI ACQUISTO E AGGIUDICAZIONE – PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA (Vendita con modalità sincrona mista)**

#### **Offerta**

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

#### **MODALITÀ TRADIZIONALE**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato, Avv. Fabio Ramadori, sito in Fermo alla via Gaetano Orsolini n. 37 (Tel: 0734-628624) entro le ore 12:00 del giorno precedente l'asta (sabato e festivi esclusi).

Sulla busta contenente l'offerta di acquisto il ricevente indicherà 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 l'ora del deposito.

L'offerta, che dovrà essere presentata in bollo, dovrà contenere:

- Le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della Partita Iva; 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;

- 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.

All'offerta dovranno essere allegati (e, pertanto, inseriti nella medesima busta contenente l'offerta):

- un assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato alla "ES.IMM. 185/2012 RGE TRIB. FERMO", che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- qualora l'offerta venga presentata da persona fisica, la fotocopia della carta d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato di 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. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;

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.

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 sopra indicato; 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 telematica.

### **MODALITÀ TELEMATICA**

L'offerta telematica per la partecipazione ad una vendita deve essere redatta mediante il Modulo Web "Offerta telematica" reso disponibile dal Ministero della Giustizia e raggiungibile cliccando sul pulsante "invia offerta" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Il presentatore deve completare tutte le informazioni richieste e allegare tutta la documentazione espressamente indicata nelle modalità di partecipazione dell'avviso di vendita della procedura, pena **inammissibilità** dell'offerta stessa.

Al termine della compilazione, il modulo web genera automaticamente un file .zip cifrato che deve essere inviato mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Per tutti i dettagli sulla compilazione e il successivo invio del modulo, si invita espressamente a far riferimento all'apposito "**manuale utente**", redatto dal Ministero della Giustizia al seguente link: [http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP\\_23112018.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf)

In riferimento a quanto previsto dal **DM 32 del 26 febbraio 2015**, l'offerta telematica deve essere firmata digitalmente e trasmessa mediante una casella di **posta elettronica certificata**.

La firma digitale può essere omessa qualora si fosse in possesso di una **casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica** (l'invio deve essere avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata deve attestare nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3 del DM 32 del 26 febbraio 2015).

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine.

L'offerta di acquisto per via telematica deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- Offerta d'asta corredata dell'assolvimento dell'imposta di bollo;
- Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore indicato nella scheda di vendita del bene, identificato alle seguenti coordinate **IBAN IT50P0103069452000001956272 – Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** intestato a **ESECUZ. IMM. 185/2012**, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il quinto giorno anteriore a quello fissato per l'asta (esclusi dal computo il sabato e la domenica ed i giorni festivi);
- 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;
- Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
- Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero 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.
- 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.);
- 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;
- Se l'offerta viene presentata da un soggetto extra comunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

- 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 sito del soggetto prescelto per pubblicità e vendita. 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, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra 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.

Una volta trasmessa la busta digitale 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 offerte presentate sono **irrevocabili** sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

In ogni caso si rinvia al contenuto del Manuale Utente al quale si dovrà attenere l'offerente.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità entro i termini e nelle modalità sopra specificati.

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.

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. La gara 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.

#### **Modalità di versamento dell'imposta di bollo**

L'offerta è soggetta a imposta di bollo. Il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere operato a parte, in quanto trattasi di imposta da corrispondere allo Stato e non soggetta a restituzione. Occorre utilizzare tramite il sistema dei pagamenti sul portale servizi telematici del Ministero della Giustizia all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali".

La copia della ricevuta di versamento dell'imposta di bollo deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

#### **Apertura delle buste**

L'apertura delle buste avverrà il giorno 14 Maggio 2026 a partire dalle ore 12:00.

**All'esito della verifica** sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

1) Nell'ipotesi di **UNICA offerta ammissibile**:

- Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente;
- Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (ex art. 572 c.p.c.).

2) Nell'ipotesi di **PIU' offerte ammissibili**:

- 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.
  - Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.
  - Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000.
  - Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. 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 e-mail 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.
  - Il Professionista Delegato comunicherà mediante e-mail 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 Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto a chi ha fatto la migliore offerta ovvero da atto che l'asta è andata deserta.

**Modalità di versamento del saldo del 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), fatto salvo quanto indicato nei successivi articoli.

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, potrà 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.

In caso di credito fondiario: 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 del 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 60 gg 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 alla procedura 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 di aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, 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 interessi e le spese.

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. 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 e successive al pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato, somme che saranno recuperate

direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 C.C. con precedenza ex art. 2777 C.C., anche sui crediti ipotecari.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 06.06.2001 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.

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.

Per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode "l'Istituto Vendite Giudiziarie Marche", via Cassolo n. 35, Monsano (AN) – 0731/60914 - 605542 – 605180 – e-mail per richiesta visite [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it), indirizzo PEC: [vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it](mailto:vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it) – portale aste: [www.astemarche.it](http://www.astemarche.it).



Il Professionista Delegato

Avv. Fabio Ramadori