

Avv. PAOLO CEROLINI  
C.so Cavour, 117 – Tel. 0734/223352  
Telefax n. 0734/217260 - 226826  
63900 FERMO  
Paolo.crolini@studiolegalepaolocerolini.it

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

VENDITA CON MODALITA' MISTA – TELEMATICA E ORDINARIA-

Il sottoscritto Avv. Paolo Cerolini, con Studio in Fermo, C.so Cavour n.117, delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo- Dott.ssa Domizia Perrone, ai sensi degli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c., con ordinanza del 22.03.2022, 31.07.2023 nell'esecuzione immobiliare n. 144/2014 R.G.E.

**AVVISA**

Che il giorno **26 GIUGNO 2024 ORE 12,00** presso il proprio Studio, in Fermo, C.so Cavour n.117, si procederà alla vendita e all'apertura delle buste telematiche e cartacee delle offerte per la vendita senza incanto del seguente bene immobile:

**LOTTO UNICO**

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su immobile sito in Porto Sant'Elpidio, Via Ancona n.130, a pochi metri dal mare, composto da unità immobiliare adibita ad abitazione al piano terra rialzato di una palazzina ad uso residenziale, la superficie lorda è di mq 139,92, identificato catastalmente:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio al foglio di mappa 24, particella 590, sub.5, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5, vani, superficie catastale 139, rendita €482,89 PT.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato composto da 5 unità immobiliari di cui 3 abitazioni (ai piani terra, primo e secondo), 1 laboratorio (al piano seminterrato) ed un magazzino (al piano terzo), con accesso tramite scala esterna che collega al portone condominiale.

È composto da un ingresso, cucina, soggiorno, tre camere ed un bagno.

Il pavimento è in graniglia, tranne per quanto concerne il bagno e il corridoio centrale dove è in gres, nel bagno è presente un rivestimento di colore chiaro, le pareti sono tinteggiate di colore bianco.

Il portoncino d'ingresso è in legno così come gli infissi esterni.

L'immobile si presenta in sufficiente stato di conservazione, arredato e completo di tutti gli impianti.

Presenta alcuni segni di usura e la mancanza di manutenzione ordinaria.

Confini: Via Ancona, immobile distinto al foglio 24 particella 452 di altra proprietà, immobile distinto al foglio 24 particella 468 di altra proprietà ed immobili distinti al foglio 24 particella 583 part.580 di altra proprietà.

L'immobile è stato costruito in forza dei seguenti atti:

- Licenza di costruzione n. 4129/765 del 22 aprile 1964: Costruzione di una casa di civile abitazione;
- Licenza di costruzione prot. n. 13243 pratica n. 2806 del 14/12/1964: Modifica di casa di civile abitazione;

Avv. PAOLO CEROLINI  
C.so Cavour, 117 – Tel. 0734/223352  
Telefax n. 0734/217260 - 226826  
63900 FERMO  
Paolo.crolini@studiolegalepaolocerolini.it

- Autorizzazione di abitabilità del 26/07/1966;
- Licenza di costruzione n. 1675 del 30/09/1968: costruzione di un recinto;
- Concessione edilizia n. 1687 pratica n. 5910 prot. 4289 del 01/04/1983: sopraelevazione casa civile;
- Concessione edilizia n. 1939 prot. 8594 del 23/01/1985: lavori di variante edificio;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 879 del 05/06/1998 rilasciata per seguenti opere abusive: aumento altezza piano sottotetto, realizzazione di n. 2 abbaini, realizzazione terrazzo, modifiche ai prospetti ed alla sistemazione del terreno;
- Concessione edilizia n. 4999 prot. 2589 del 24/09/1998: Modifiche edificio.

Difformità: il CTU rileva che da quanto risulta dagli elaborati grafici dell'ultima concessione edilizia depositata presso il Comune di Porto Sant'Elpidio, vi è una discordanza riguardo la presenza di un tramezzo tra il cucinino e la sala da pranzo. In loco risulta esservi un unico locale ad uso cucina. Tale difformità è sanabile tramite presentazione di "Scia Edilizia in sanatoria per diversa distribuzione spazi interni" dietro pagamento di sanzione che ammonta a 1000.00 €, così come previsto dall'art. 37 del DPR 380/2001.

Stato di possesso dell'immobile: alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla debitrice, dal marito e dalla madre.

L'immobile non è munito di attestato di prestazione energetica.

Confini: vano scala bene comune non censibile, altra proprietà.

**Prezzo base: € 92.989,58 (NOVANTADUEMILANOVECENTOOTTANTANOVEMILA/58) oltre IVA se dovuta, si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato.**

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo base e quindi non potrà essere inferiore ad €69.742,18.**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta in caso di gara, non potranno essere inferiori a € 1.000,00 (mille/00).**

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA'**

La vendita è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) Gli immobili 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, 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 dalla società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Chiunque, eccetto il debitore, è ammesso a presentare offerte.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

L'offerta di acquisto potrà essere presentata in forma ordinaria o telematica, secondo le modalità di seguito riportate:

##### **1. PARTECIPAZIONE IN FORMA TRADIZIONALE**

1) Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara, presso lo studio del professionista delegato Avv. Paolo Cerolini, Corso Cavour 117, Fermo;

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 Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato, la data della vendita e, a cura del soggetto ricevente, l'ora del deposito;

3) L'offerta, che dovrà essere in bollo (€16,00) 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:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla presente procedura esecutiva immobiliare n.144/2014 del Tribunale di Fermo 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.

## 2. PARTECIPAZIONE IN FORMA TELEMATICA

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la

compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Ai fini della partecipazione della gara, gli interessati devono far pervenire la propria offerta, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale prescelto e comunicato nell'avviso di vendita (seguendo le indicazioni riportate 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 intestato ad ASTALEGALE.NET S.P.A., le cui coordinate bancarie sono **IT75A0326822300052136399670**, Causale: "versamento cauzione Proc. n. 144/2014 Tribunale di Fermo"; 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;
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.

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

Avv. PAOLO CEROLINI  
C.so Cavour, 117 – Tel. 0734/223352  
Telefax n. 0734/217260 - 226826  
63900 FERMO  
Paolo.crolini@studiolegalepaolocerolini.it

“Manuale utente” presente sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, 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.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l’avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell’offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità entro i termini e nelle modalità sopra specificati, tramite bonifico bancario sul conto corrente della Società ASTALEGALE.NET SPA le cui coordinate bancarie sono **IT75A0326822300052136399670**.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: versamento cauzione Es. immobiliare n.144/2014 Tribunale di Fermo.

Dopo il termine di gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

AVVERTENZE: Sia che l’offerta venga presentata in modo tradizionale sia che venga presentata telematicamente, non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, e ai sensi dell’art. 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.

#### **PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE**

Nelle tre ore precedenti l’inizio delle operazioni, e comunque entro mezz’ora dall’inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta, le credenziali per l’accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e un avviso a connettersi entro l’orario previsto per l’avvio delle operazioni di vendita.

Gli offerenti che hanno formulato l’offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al Professionista Delegato presso il suo Studio, in Fermo, C.so Cavour n.117, le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del Professionista Delegato il quale provvederà a riportarle nel portale e saranno rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Avv. PAOLO CEROLINI  
C.so Cavour, 117 – Tel. 0734/223352  
Telefax n. 0734/217260 - 226826  
63900 FERMO  
Paolo.crolini@studiolegalepaolocerolini.it

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 Professionista 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 provvisoriamente 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, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

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.

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 1.000,00.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. La gara 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 o 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 email e sms la chiusura della gara telematica.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

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

**MODALITA' 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.

Trattandosi di credito fondiario:

a) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al R.D. 16/07/1905 n. 646:

Ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/07/1905 n. 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al creditore fondiario nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che vi sarà costretto con mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versata, entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, a mani del professionista delegato sul libretto postale o bancario, aperto dal delegato, intestato al suddetto professionista e alla procedura vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto, ogni aggiudicatario potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante, profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto di cui all'art. 55 del ripetuto R.D. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.

b) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D.LGS. 385/1993:

Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo dovrà versare direttamente al Creditore fondiario nei sessanta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese. In mancanza di tale versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente 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, a mani del delegato sul libretto postale o bancario, aperto dal delegato, intestato al suddetto Professionista e alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione. Ai sensi del comma 5° dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto

Avv. PAOLO CEROLINI  
C.so Cavour, 117 – Tel. 0734/223352  
Telefax n. 0734/217260 - 226826  
63900 FERMO  
Paolo.crolini@studiolegalepaolocerolini.it

previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

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.

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 di 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 il 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.

**AVVERTIMENTO:** Si avverte l'aggiudicatario che, laddove ne abbia interesse, dovrà presentare istanza di emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile entro 30 (trenta) giorni dal saldo prezzo, con onere del delegato di presentazione della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta.

Avv. PAOLO CEROLINI  
C.so Cavour, 117 – Tel. 0734/223352  
Telefax n. 0734/217260 - 226826  
63900 FERMO  
Paolo.crolini@studiolegalepaolocerolini.it

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 dalla autorità giudiziaria.

L'avviso della vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito del Tribunale di Fermo e sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Gli immobili potranno essere visionati, previo accordo con il **custode MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI Via Roma, 151-62100 MACERATA MC tel 0733 522205. Email: [info@msg.srl](mailto:info@msg.srl) pec:marcheserviziagiudiziari@legalmail.it.**

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

Fermo, 9 aprile 2024

Il Professionista delegato

Avv. Paolo Cerolini

 **ASTAlegale.net**  
