TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 167/2023 R.G.E.I.
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO
CON MODALITÀ ASINCRONA
(esperimento n. 2)

Il sottoscritto Dott. Luigi SCALONI, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo, anche nella qualità di socio dell'ES.IM. SOCIETÀ COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari, con sede in Fermo Via Ognissanti n. 13, ove, ai fini del presente avviso ha eletto domicilio

VISTO

il verbale dell'udienza del 12.11.2024 con cui il G.E. prevedeva il prosieguo delle operazioni di vendita così come da ordinanza di vendita emanata dallo stesso Giudice delle Esecuzioni in data 04.06.2024, ordinanza con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 167/2023 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO (promosso da ORGANA SPV S.R.L.) e sono state delegate al sottoscritto le relative operazioni, visti gli articoli 569 e 591 bis C.P.C.,

AVVISA

che il giorno **24 FEBBRAIO 2027 alle ore 12.00** si svolgerà la vendita senza incanto in modalità telematica e con gara telematica asincrona del lotto sotto descritto, tramite la piattaforma www.spazioaste.it come di seguito indicato e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà su porzione immobiliare sita nel comune di Montefiore dell'Aso, via Molino n.22, costituita da:

A) Appartamento di civile abitazione sito al piano primo facente parte del complesso residenziale "Il Castello" con accesso da via pubblica percorrendo lo spazio condominiale raggiungibile da una scala esterna aperta. L' unità Immobiliare è composta da: un ingresso di mq circa 9,62, sala di mq circa 15,06, pranzo-cucina di mq circa 10,02, camera da letto matrimoniale di mq circa 16,07, cameretta di mq circa 11,59, studio di mq 7,90, bagno n 2 di mq circa 7,97, disimpegno zona notte-giorno di mq circa 6,97, balcone-loggia di circa mq 5,06. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate a civile. La pavimentazione è in marmo e parquet, nel bagno e cucina il rivestimento in piastrelle di ceramica e gres porcellanato. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Al centro del disimpegno vi è una botola con scala retrattile per accedere al piano sottotetto grezzo non utilizzabile, dove vi è collocato un serbatoio di riserva di acqua condotta. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con persiane in legno. Portone d'ingresso legno massiccio. L'Unità immobiliare è dotata di impianto termico di riscaldamento autonomo con caldaia interna a gas-metano di città. Inoltre l'Abitazione è dotata di: impianto di energia elettrica, impianto di acqua potabile di acquedotto comunale, impianto fognario, impianto televisivo e telefono. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 2, scala unica esterna, ha un'altezza di ml 2,80.
   L'unità immobiliare è riportata nel catasto fabbricati di Montefiore dell'Aso al foglio 12, particella 274 sub 6, Via Molino, P1, Cat. A/2, classe 3, vani 5,5, dati di superficie mq 108, R.C. EURO 232,92;

B) Garage sito al Piano Interrato con accesso da via Molino raggiungibile dalla corsia di accesso e manovra delle autorimesse del complesso immobiliare denominato "Il Castello". L'unità Immobiliare è composta da: un unico locale ad uso di rimessa/garage, l'infisso esterno di accesso è in metallo con saracinesca. L'Unità immobiliare è dotata di impianto di energia elettrica.

L’unità immobiliare è riportata nel catasto fabbricati di Montefiore dell’Aso al foglio 12, particella 274 sub 21, Via Molino, PS1, Cat. C/6, classe 2, consistenza mq 34, dati di superficie mq 39, R.C. EURO 49,17.

STATO DI OCCUPAZIONE
Il lotto è occupato dagli esecutati.

REGOLARITÀ EDILIZIO/URBANISTICA/CATASTALE
Nella propria relazione l’Esperto Stimatore Geom. Massimo Rocchi ha riscontrato che l’edificazione dell’intero complesso immobiliare, di cui fa parte il lotto staggito è stata autorizzata dal Comune di Montefiore dell’Aso con i seguenti provvedimenti:
Licenza di costruzione N. L.C. 32/76 PROT. 1177, per lavori di realizzazione di complesso residenziale "IL CASTELLO", rilasciata il 13/08/1976 con il n. 32/76 di protocollo;
Nulla Osta PROT.3710 DEL 22/10/1979 per lavori di variante interna e prospettica, presentata il 16/10/1979; Seduta della Commissione Edilizia del 26/10/1979 (Nulla Osta per quanto di competenza);
Autorizzazione di abitabilità' N. PRATICA N 32/76 DEL 26/10/1979, per lavori di costruzione di complesso residenziale "IL CASTELLO" Via del Molino MONTEFIORE DELL'ASO, agibilità del 26/10/1979 con il n. 32/76 di protocollo; complesso residenziale "IL CASTELLO" VIA DEL MOLINO - APP. N 16 - VANI UTILI N 54.
P.D.C. IN SANATORIA (ART.36 DPR380/01) N. PDC N 09/2008 PRAT. N 79/2007 PROT. 3047 per lavori di realizzazione di lastrico solare di copertura e corsia di accesso e manovra delle autorimesse del complesso immobiliare denominato "MONTE CASTELLO", sito in Via Molino, al foglio 12 part. 274, presentata il 17/09/2007 con il n. prot. 4602 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. 09/2008 di protocollo.
S.C.I.A. N. PROT. 0002511/2013, per lavori di recinzione, rilasciata il 02/08/2013 con il n. 2511/2013 di protocollo.
Nella perizia dell’Esperto Stimatore viene riferito che dal punto di vista della consistenza edilizia c’è conformità tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato.

Nella perizia dell’Esperto Stimatore non viene riferito alcunché in merito alla presenza del certificato di Attestazione Energetica; pertanto il valore di stima viene ridotto di Euro 200,00, così come previsto nell’ordinanza di vendita.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia redatta dall’Esperto Stimatore Geom. MASSIMO ROCCHI che si richiama espressamente ed integralmente, e che potrà essere consultata sul sito internet www.astalegale.net e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Il lotto viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 64.030,66** (sessantaquattromilatrenta virgola sessantasei), con offerta minima non inferiore ad **Euro 48.023,00** (quarantottomilaventitre virgola zero zero), oltre imposte di legge.

Dal valore di stima sono stati detratti Euro 200,00 quale costo forfettario per l’assenza dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE), come disposto in ordinanza.

In caso di gara, le offerte in aumento sull’offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL’OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA
Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all’art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti unicamente attraverso la modalità telematica come appresso meglio descritto.
La presentazione dell’offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.
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 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

MODALITÀ TELEMATICA

Ai fini della partecipazione alla gara, l'offerta telematica, comprensiva dei documenti allegati, deve essere fatta pervenire dall'offerente, a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del quinto giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato dal delegato per la vendita telematica. L'offerta di acquisto potrà essere formulata tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia accessibile tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno del portale www.spazioaste.it, seguendo le indicazioni del gestore e compilando la schermata con i dati della presente procedura. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà poi essere inviata 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, ovverosia 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 e 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti 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. 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 di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.02.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L’offerta dovrà contenere:
- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l’indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall’aggiudicazione);
- l’importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l’ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale “Proc. Esecutiva n. 167/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All’offerta dovranno essere allegati:
- copia del documento d’identità e copia del codice fiscale dell’offerente;
- documentazione attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto indicato in avviso (segnatamente, copia della contabile dell’operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale dell’offerente e di chi sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale dell’offerente e di chi sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri, nonché documento d’identità e codice fiscale del rappresentante;
- se l’offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L’offerente, prima di effettuare l’offerta d’acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura avente il seguente IBAN: IT21X0615069441CC0150120837 Causale: Proc. Esecutiva n. 167/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione.
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 sopra indicato, l’offerta sarà inammissibile.
In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell’offerta, oltre alle cause sopra riportate nel presente avviso, si richiama l’art. 571, co. 2 c.p.c., per cui “L’offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell’art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’ordinanza o se l’offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell’ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto”.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.
In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
Il Gestore per la vendita telematica è la società ASTA LEGALE attraverso il portale www.spazioaste.it.
Il referente della Procedura, incaricato delle operazioni di vendita è il Dott. Luigi Scaloni.
L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato alla data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:
- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

GARA E AGGIUDICAZIONE
Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.
Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).
In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica ASINCRONA 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 telematica asincrona avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 24/02/2027 ore 12.00 al 26/02/2027 ore 12.00.
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.
Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più

alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.
Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.
Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso a indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.
Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.
Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00.
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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista delegato provvederà a effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, e in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.
- Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato o direttamente il Gestore che le detiene, 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.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO
In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.
L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione - o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

Sempre entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs 231/2007 con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci.
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.
Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato: 1. si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; 2. segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); 3. con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente a un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.
Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.
Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore e a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi e 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 e oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.
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.

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 interamente 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 e 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 i vizi o la 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 dar 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 della società preposta; 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 e 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 e oneri conseguenti al trasferimento;
g) laddove interessato, l'aggiudicatario, nei trenta giorni dal versamento del saldo prezzo, dovrà depositare istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione del lotto; sarà onere del Delegato trasmettere la richiesta al Giudice dell'Esecuzione unitamente alla bozza 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) tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede della ES.IM. società Cooperativa ove potranno richiedersi maggiori informazioni;
j) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario si rinvia alle disposizioni del GE contenute nell'Ordinanza di Delega al paragrafo VIII.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", almeno 90 giorni prima della data della vendita; nello stesso termine verrà inviata richiesta di pubblicità ad Astalegale.net Spa in qualità di gestore della vendita e di fornitore del servizio di pubblicità legale. A sua volta Astalegale.net provvederà alla pubblicazione del presente avviso e dell'ulteriore documentazione sia sul sito del Tribunale di Fermo che sul sito internet www.astalegale.net, avendo cura di rispettare il termine minimo di 45 giorni tra il compimento di tali ulteriori forme di pubblicità e la data della vendita.
Il lotto unico potrà essere visionato previa richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al seguente link https://pvp.giustizia.it/pvp/ (Custode: MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI corrente in Macerata).
Falerone li 23/11/2026
Il Professionista Delegato
Dott. Luigi Scaloni

SCALONI LUIGI
23.11.2026 20:23:30
GMT+01:00