TRIBUNALE DI FERMO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE, DELEGATA ALL'AVV. CLARISSA ROSSI con modalità telematica e gara telematica asincrona

Procedimento civile 970 2024 R.G.

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

La sottoscritta Avv. Clarissa Rossi, C.F.: RSSCRS78B44D542Z, professionista delegata alla vendita nominato dal Giudice del Tribunale di Fermo ex art. 591 bis c.p.c. in data ¾.06.2025 nel procedimento civile 970 2024 R.G., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **03.03.2027 alle ore 10:00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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, 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) fatta eccezione per la trascrizione della domanda giudiziale che si riferisce ad un giudizio comunque estinto; sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

LOTTO 1:

quota di 1/1 di piena proprietà su un'unità abitativa al piano primo di un fabbricato residenziale, di tre piano fuori-terra, facente parte del Borgo Marinaro di Porto San Giorgio, adiacente alla SS16 Adriatica (Corso G. Garibaldi). Tale posizione garantisce sicuramente la vicinanza a tutti i servizi del centro urbano anche se risente, per contro, dell'elevato traffico circostante

Si accede alla stessa da corso Giuseppe Garibaldi, al numero 202 (ex 108), mediante un disimpegno ad uso esclusivo facente parte della proprietà. Dal disimpegno al piano terra una scala interna conduce all'abitazione che, posta al piano primo, affaccia verso ovest su corso G. Garibaldi e verso est su Via Giordano Bruno.

Verso sud e nord, come indicato nella planimetria catastale, il sub 2 confina con unità abitative di altra proprietà.

Al piano terra un portoncino in alluminio/vetro immette in un vano rettangolare (mq 5) che funge da ingresso; sul fondo una scala interna con pedate in marmo conduce al piano primo dove si trova l'abitazione: questa è composta da ingresso/disimpegno (mq 12,20), cucina (mq 7,00), bagno (mq 4,65) con piccola finestra, doccia e lavatrice, soggiorno con camino (mq 14,50), due camere (mq 11 e mq 10,90), un ripostiglio sottoscala e quattro nicchie/spazi contenitori a muro.

Gli interni sono stati nel tempo parzialmente rinnovati con sostituzione di alcune finiture e parti impiantistiche: sono presenti infissi doppio vetro in pvc con persiane in pvc, porte interne originarie in legno/vetro, ceramiche a pavimento e per i rivestimenti di bagno e cucina, intonaci e tinteggiature per pareti e soffitti di tutti gli ambienti. L'abitazione è utilizzata dal proprietario ivi residente ed è dotata di impianti ordinari, elettrico, tv, riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e termosifoni in ghisa.

La vendita non è soggetta ad IVA.

L'immobile non risulta munito di attestato di prestazione energetica (APE) e di ciò lo stimatore ha tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Dati Catastali:

Immobile sito nel Comune di Porto San Giorgio distinti all'N.C:E.U. Di detto Comune al : **foglio 6, particella 201, sub 2, C.so Giuseppe Garibaldi n. 108, P.1 Cat. A/2, cl.3 vani 4 R.C. € 258,23.**

Continuità delle trascrizioni

Sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato.

PREZZO BASE D'ASTA € 81.780,75 (ottantunomilasettecentoottanta/75) aumento minimo in caso di gara Euro 1.000,00, offerta minima 75% del prezzo base (offerta minima accettabile € 61.335,57= sessantunomilatrecentitrentacinque/57, cauzione 10% prezzo offerto. Alla data della perizia l'immobile non era dotato di APE e di ciò ha già tenuto conto l'esperto stimatore.

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Dagli archivi Comunali risulta quanto segue: L'edificio di cui fa parte l'abitazione oggetto di perizia è stato certamente edificato ante '67, facendo parte del borgo marinaro di Porto San Giorgio ed in particolare rientrando nei *"tessuti edilizi storici conservati"*.

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio preposto non risultano atti abilitativi per l'edificazione o per trasformazioni successive dell'immobile a parte una CILA n. 478/2018 Prot. N. 35675 del 29/11/2018 per il ripristino di cornicioni e malta della muratura di prospetto. Nonostante la richiesta avanzata dall'esperta incaricata, non è stata rintracciata una pratica edilizia con grafica ufficiale che indichi la consistenza, la morfologia, la distribuzione e la destinazione dei locali dell'unità abitativa: in mancanza di tale riferimento l'unica grafica ufficiale con cui ci si possa confrontare è quella della planimetria catastale presentata il 7/7/1964.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato dalla sottoscritta e quanto riportato nella planimetria catastale del '64 si riscontra quanto segue:

- La porzione al piano terra (vano di ingresso con rampa di scale che conduce al piano primo abitativo) è sostanzialmente corrispondente a quanto rinvenuto sul posto;

– Il piano primo corrisponde per dimensioni globali, aperture (finestre) e altezze interne a quanto rinvenuto sul posto; non c'è completa rispondenza relativamente alla distribuzione interna, per la posizione di alcuni divisori e di alcune porte di accesso ai relativi ambienti, e per l'utilizzo dei vani: più dettagliatamente, i tre vani prospicienti via G. Bruno, che nella planimetria catastale sono destinati nell'ordine, da sud verso nord a cucina, retro-cucina e bagno, sono di fatto utilizzati come soggiorno, bagno (con modifica del divisorio e creazione di un accesso diretto dal disimpegno) e cucina. Inoltre la parete che nella planimetria divide il disimpegno dall'attuale soggiorno è stata in buona parte rimossa per conferire unità ai due ambienti, aumentando la superficie e così la fruibilità del soggiorno stesso.

Non è stato possibile risalire all'epoca di realizzazione delle modifiche apportate all'immobile rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale del 1964.

Relativamente alle possibilità di sanatoria comunque si riferisce quanto segue: come riscontrato presso l'ufficio tecnico comunale, le difformità riscontrate al piano primo, consistendo in modifiche interne, si ritengono regolarizzabili ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 mantenendo la situazione attuale; i costi complessivi per tale regolarizzazione si stimano in via presuntiva in € 2.500, cifra comprensiva di sanzione pecuniaria e spese tecniche.

L'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetice (APE)

La vendita NON è soggetta ad IVA.

Predisposizione ed invio dell'offerta con modalità telematica:

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale prescelto (www.spazioaste.it), seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale, a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare:

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato nella presente ordinanza.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, quindi entro le ore 12:00 del 24.02.2027 (per esempio: se l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno di venerdì 30 novembre, l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12,00 di venerdì 23 novembre), inviandola 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 ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere

trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di 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. 26.2.2015;
- 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:

o l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

o l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

o il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;

o l'indicazione del referente della procedura (Delegato);

o la data delle operazioni di vendita;

o il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);

o l'importo versato a titolo di cauzione;

o 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. 970 2024 R.G. Tribunale di Fermo, lotto unico, versamento cauzione",

o il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

o 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;

o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

o copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;

o documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

o la richiesta di agevolazioni fiscali;

o 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);

o 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;

o 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;

o 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;

o 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, tramite bonifico bancario sul conto corrente messo appositamente a disposizione dal Gestore acceso presso la Banca Sella SpA – Asta Legale – Iban: IT75A0326822300 052136399670 Causale: versamento cauzione R.G. 970 2024 Tribunale di Fermo.**

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 ovvero sul conto corrente del Gestore, **l'offerta sarà inammissibile**.

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c., "*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 prezzo del 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 Gestore, 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).

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati in questo avviso di vendita all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.

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;

o 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 tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni dal 03.03.2027. Il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento è alle ore 12.00 del giorno 05.03.2027. 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 ad 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 1000,00=(mille/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 email 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:

o 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;

o il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;

o 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, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

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

o 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). Nel medesimo termine di versamento del saldo prezzo di cui poc'anzi, l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o medaci, fornisce al Professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D. L.vo 21.11,2007 n. 237 (art. 585 C.P.C.); con l'avvertimento che l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto per omessa dichiarazione ex art. 585 comma 4 C.P.C. e che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura.

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, ovvero di omessa dichiarazione ex art. 585 comma 4 e 587 C.P.C., 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 ad 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 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 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.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche precedetni e successive il pignoramento saranno corrisposte dall'interessato e recuperate direttamente in sede di distribuzione, in via privilegiata ex art. 2770 C.C., con precedenza ex art. 2777 CC 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.

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, dovrà formulare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal pagamento del saldo prezzo, da depositare presso il Professionista Delegato che ne curerà la trasmissione al Giudice dell'Esecuzione.

Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato, almeno 90 giorni prima della data della vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche** e sui seguenti siti:

- sul **sito internet www.astalegale.net**
- **sul sito del Tribunale di Fermo**.

Per prenotare la visita dell'immobile gli interessati potranno rivolgersi al Custode Giudiziario

VEMI, Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Monsano (AN) Via Cassolo n. 35, Tel 0731 60914, 605180, 605542; mail: info@ivgmarche.it, pec: vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it.

Fermo li 03.11.2026

La Professionista Delegata

Avv. Clarissa Rossi