

TRIBUNALE DI FERMO
Proc. 90/2020 R.G.E.I.
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA
DELEGATA AL DOTTORE COMMERCIALISTA GIUSEPPE MEDAGLIA

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

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni in data 10 ottobre 2023 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo **n. 90/2020 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO** e sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni, visti gli articoli 569 e 591 bis C.P.C.

AVVISA

Che il giorno **12 GENNAIO 2027 alle ore 10:00** si svolgerà la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona dei lotti sotto descritti, tramite la piattaforma www.spazioaste.it come di seguito descritto e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

LOTTO UNO

Diritti di piena ed esclusiva proprietà sulla seguente porzione del fabbricato sito in Comune di Montegranaro, in Via Robert B. Powell, in corso di costruzione, costituita da:

- Unità immobiliare ad uso ufficio al piano primo sottostrada, ed accesso sia da scala condominiale interna servita da ascensore, che direttamente da via Robert B. Powell attraverso il sub 3 (condiviso con il sub 20) in parte costituito dal cavedio di illuminazione ed in parte da un percorso esterno cintato e chiuso da cancello pedonale. Il bene è composto da tre vani più un locale bagno, un locale archivio e un vano disimpegno. Fanno parte catastalmente del sub 19 il sub 3 condiviso con il sub 20 (parte costituito da cavedio e parte come percorso esterno con accesso da via Robert Powell). Una porzione del sub 3 costituita da cavedio interrato, confina a nord ed ovest con terrapieno a sud con il sub 19 a est con sub 20, mentre la parte esterna di collegamento alla viabilità pubblica confina a est ed ovest con la corte del sub 26 e a nord con via Robert B. Powell. Lo stato dell'immobile è in corso di costruzione avanzato, mancano gli allacci alle utenze, la caldaia, i corpi radianti, gli impianti elettrici, i rivestimenti e sanitari dei bagni, le porte interne, le pavimentazioni interne, le contro-soglie degli infissi a parapetto, le tinteggiature interne, il portone blindato esterno lato nord vs il cavedio sub 3, e piccole opere di finitura non influenti. Sono presenti: gli infissi esterni in legno con vetro camera (escluse persiane e la finestra del bagno) il portone blindato d'ingresso verso il vano scala, i massetti di sotto-pavimentazione interni, gli impianti termici ed idrici sottotraccia, la linea gas, la predisposizione dell'impianto elettrico comprendente le scatole da frutto e le canalette

sottotraccia, gli intonaci etc. L'altezza utile interna in assenza di pavimentazione è di circa 271,5cm. La parte del cavedio interna sub 3, condiviso con il sub 20, manca di massetto di sotto-pavimentazione e della pavimentazione oltre a piccole opere di finitura non influenti. L'unità immobiliare in oggetto è individuata al catasto fabbricati di Montegranaro con i seguenti dati:

- foglio 16 particella 1109 sub 19, Via Robert Baden Powell n.73, PS1, Categoria F3;

- Unità Immobiliare sito al piano secondo sottostrada, ad uso a garage. L'accesso al bene è possibile oltre che dall'area di manovra S2 anche da scala condominiale interna servita da ascensore. Il bene è dotato di finestra di areazione in luce bocca di lupo, serranda metallica a tutta altezza e larghezza del vano lato corto (lato verso l'area di manovra), con sopra-luce di areazione, apertura a bilico con inserita nella specchiatura una porta pedonale. Gli impianti elettrici sono a vista su canalette in pvc. Il solaio di copertura è in lastre prefabbricate in c.l.s. La pavimentazione è in battuto di cemento con finitura al quarzo detto Industriale. Il locale è predisposto per l'adduzione di acqua e scarico fognante. L'accesso carrabile della zona di manovra è posto sul fronte ovest ed è chiuso da un cancello carrabile doppia anta. L'altezza utile interna è pari a circa 270 cm circa; livello al finito pari al 100%.

L'unità immobiliare in oggetto è individuata al catasto fabbricati di Montegranaro con i seguenti dati:

- foglio 16 particella 1109 sub 7, Via Robert Baden Powell n.73, PS2, Categoria F3.

Alle unità immobiliari competono diritti proporzionali di comproprietà sulla particella 1109 sub 1, B.C.N.C. a tutti i subalterni (locale tecnico e spazio di manovra al PS2, rampa di accesso ai garages e corte al PS1, ingresso esterno al PT, vano scala ed ascensore al PS2, PS1, T, 1, 2, 3).

All'unità immobiliare individuata con il sub 19 competono diritti proporzionali di comproprietà sulla particella 1109 sub 3, B.C.N.C. ai subalterni 19 e 20 (scala esterna al PS1 e T e disimpegno al PS1).

Il lotto è libero.

LOTTO DUE

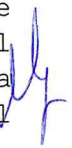
Diritti di piena ed esclusiva proprietà sulla seguente porzione del fabbricato sito in Comune di Montegranaro, in Via Robert B. Powell, in corso di costruzione, costituita da:

- Unità immobiliare ad uso ufficio al piano primo sottostrada, ed accesso sia da scala condominiale interna servita da ascensore, che direttamente da via Robert B. Powell attraverso un percorso condiviso con il sub 19. Il bene è composto da tre vani più un locale bagno ed archivio e un vano disimpegno. Fa parte catastalmente del sub 20 un cavedio denominato sub 3, condiviso con il sub 19, con accesso esclusivo da via Robert B. Powell. Il cavedio sub 3 confina a nord ed ovest con terrapieno a sud con il sub 19 a est con sub 20, mentre la parte esterna di collegamento alla viabilità pubblica confina a est ed ovest con la corte del sub 26 a nord

con via Robert B.Powell. Lo stato dell'immobile è in corso di costruzione avanzato, mancano gli allacci alle utenze, la caldaia, i corpi radianti gli impianti elettrici, i rivestimenti e sanitari dei bagni, le porte interne, le pavimentazioni interne, e contro-soglie interne degli infissi a parapetto, le tinteggiature interne, il portone blindato esterno lato nord vs il sub 3, e piccole opere di finitura non influenti. Sono presenti: gli infissi esterni in legno con vetro camera (escluse persiane) il portone blindato d'ingresso verso il vano scala, i massetti di sotto-pavimentazione interni, gli impianti termici ed idrici sottotraccia, la linea gas, la predisposizione dell'impianto elettrico comprendente le scatole da frutto e le canalette sottotraccia, gli intonaci etc. La parte del cavedio interna sub 3 condiviso con il sub 20 manca di massetto di sotto-pavimentazione, e di pavimentazione oltre a piccole opere di finitura non influenti. L'immobile comprese le pertinenze esterne può intendersi completato con livello pari al 70%. L'altezza utile interna in assenza di pavimentazione è di circa 271,5 cm.

L'unità immobiliare in oggetto è individuata al catasto fabbricati di Montegranaro con i seguenti dati:

- foglio 16 particella 1109 sub 20, Via Robert Baden Powell n.73, PS1, Categoria F3;

- Unità Immobiliare sito al piano secondo sottostrada, ad uso a garage. L'accesso al bene è possibile oltre che dall'area di manovra S2 anche da scala condominiale interna servita da ascensore. Il bene è dotato di finestra di areazione in luce bocca di lupo, serranda metallica a tutta altezza e larghezza del vano lato corto (lato verso l'area di manovra), con sopra-luce di areazione, apertura a bilico con inserita nella specchiatura una porta pedonale. Gli impianti elettrici sono a vista su canalette in pvc. Il solaio di copertura è in lastre prefabbricate in c.l.s. La pavimentazione è in battuto di cemento con finitura al quarzo detto Industriale. Il locale è predisposto per l'adduzione di acqua e scarico fognante. L'accesso carrabile della zona di manovra è posto sul fronte ovest ed è chiuso da un cancello carrabile doppia anta. L'altezza utile interna è pari a circa 270 cm circa; livello al finito pari al 100%. 

L'unità immobiliare in oggetto è individuata al catasto fabbricati di Montegranaro con i seguenti dati:

- foglio 16 particella 1109 sub 8, Via Robert Baden Powell n.73, PS2, Categoria F3.

Alle unità immobiliari competono diritti proporzionali di comproprietà sulla particella 1109 sub 1, B.C.N.C. a tutti i subalterni (locale tecnico e spazio di manovra al PS2, rampa di accesso ai garages e corte al PS1, ingresso esterno al PT, vano scala ed ascensore al PS2, PS1, T,1,2,3).

All'unità immobiliare individuata con il sub 20 competono diritti proporzionali di comproprietà sulla particella 1109 sub 3, B.C.N.C ai subalterni 19 e 20 (scala esterna al PS1 e T e disimpegno al PS1).

Il lotto è libero.

Alle unità immobiliari competono diritti proporzionali di comproprietà sulla particella 1109 sub 1, B.C.N.C. a tutti i subalterni (locale tecnico e spazio di manovra al PS2, rampa di accesso ai garages e corte al PS1, ingresso esterno al PT, vano scala ed ascensore al PS2, PS1, T, 1, 2, 3).

Il lotto è libero.

URBANISTICA

Dalla perizia di stima redatta dal CTU Arch. MARCO CICCHINE' si rileva che il fabbricato in cui è compresa la porzione immobiliare in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti abilitativi emessi dal Comune di Montegranaro:

- Permesso di costruzione 2004/95, Pratica edilizia 2004/204 del 30/11/2004 a cui hanno fatto seguito:

- Permesso di Costruzione 2006/109 del 16 febbraio 2007;

- DIA in variante del 18/10/2008;

Permesso di Costruzione in variante 2009/51, Pratica edilizia 2008/672, del 01/06/2009;

- SCIA in variante 2011/16257 del 21/02/2011;

- collaudo statico 30/04/2009.

Il Lotto su cui è eretto il fabbricato, all'epoca individuato con le particelle 26 e 177 del foglio 16, è inserito nella Convenzione di lottizzazione con il Comune di Montegranaro, trascritta in data 27 maggio 1987 al n.2398 re.part.

CONFORMITA' EDILIZIA:

Il CTU incaricato, nel proprio elaborato ha rilevato che tutte le unità immobiliari sono in corso di costruzione con titolo abilitativo scaduto ed accatastati F/3.

Tutti i beni eseguiti sono privi di Agibilità e di Attestato di Prestazione Energetica.

Dal punto di vista della conformità catastale, tranne alcune piccole ed influenti partizioni interne, tutti gli immobili rispettano lo stato autorizzato con Dia del 10/08/20008.

I sub 19 e sub 20 autorizzati uso ufficio con Dia del 18/10/2008, aprono le superfici finestrate dei singoli ambienti abitativi (ufficio) in un cavedio al piano S1 con ingresso esterno da via Robert B.Powell. Il cavedio è in parte condiviso tra i due sub (sub 3) e parte uso esclusivo del sub 20. In fase di richiesta dell'agibilità i subalterni 19 e 20 potrebbero, per ottenerla, dover apportare opportune modifiche di destinazione dei vani interni.

Ai fini del rilascio della Scia agibilità, sarà necessario procedere con un rinnovo del permesso di costruire per completare i lavori e tutte le certificazioni previste per legge. Le spese professionali per il rinnovo del PDC, comprendenti istanza di rinnovo, rilievi, redazione di nuovo elaborato tecnico, direzione lavori, contabilità, etc, redazione di un nuovo piano di sicurezza con nomina di CSE con funzione anche di CSP, istanza di fine lavori e quanto altro necessario, possono essere stimati (esclusi oneri di legge) in circa Euro 20.000,00 da suddividere in quota

parte tra i beni eseguiti sulla base delle quote millesimali dei singoli immobili.

I costi presunti per il completamento dei lavori edili ed impianti sono stimati per singolo immobile in percentuale con detrazione dal valore medio di mercato di importo un percentile variabile per singolo immobile.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. MARCO CICCHINE' che si richiama espressamente ed integralmente, e che potrà essere consultata sul sito internet www.astalegale.net e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

I Lotti vengono posti in vendita ai seguenti prezzi base:

- LOTTO UNO Euro 16.516,80 (sedicimilacinquecentosedici virgola ottanta), con offerta minima non inferiore ad Euro 12.387,60 (dodicimilatrecentoottantasette virgola sessanta) oltre imposte di legge;
- LOTTO DUE Euro 18.511,20 (diciottomilacinquecentoundici virgola venti), con offerta minima non inferiore ad Euro 13.883,40 (tredicimilaottocentoottantatre virgola quaranta), oltre imposte di legge;
In caso di gara le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' 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 in 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.

MODALITA' TELEMATICA

L'offerta irrevocabile di acquisto ai fini della partecipazione alla gara deve essere fatta pervenire dall'offerente, comprensiva dei documenti allegati, a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del 4 gennaio 2027; essa deve essere redatta mediante il Modulo Web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno del portale www.spazioaste.it, compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà 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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco 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. 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. 2/2015:

- o cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- o 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;
- o per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- o 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;
- o 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;
- o 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. 90/2020 R.G.E., lotto n., 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 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;
- 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, nonché documento e codice fiscale del rappresentante;
- 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, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato ad ASTA LEGALE avente il seguente IBAN **IT 75A0326822300052136399670** -Causale: versamento cauzione Proc.90/2020 TRIBUNALE DI FERMO - LOTTO n. _____.

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 e inammissibilità 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, ovvero direttamente il Gestore- titolare del conto sul quale è stata versata la cauzione, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario, 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. GIUSEPPE MEDAGLIA.

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, 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:

- o verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- o verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- o provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- o 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 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 12 gennaio 2027 ore 10.00 al giorno 14 gennaio 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 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 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 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 o direttamente il Gestore che le detiene, provvederà 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).

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 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 congruagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- 1) 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, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art.46 quinto comma del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento).

- 2) 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);
- 3) 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 alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi 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.
- 4) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- 5) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni o trascrizioni saranno cancellate).
- 6) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) 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 richiamano espressamente ed integralmente le disposizioni del Giudice dell'esecuzione contenute nella Ordinanza di Delega al paragrafo VIII.

PUBBLICITA'

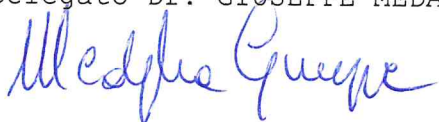
Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE, almeno 90 giorni prima della data della vendita, sul sito internet

www.astalegale.net che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo e che tra il compimento di tali ulteriori forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorreranno meno di 45 giorni liberi.

I lotti potranno essere visionati previa richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al seguente link <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (Custode: MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI, Via Roma, 151/C - Macerata).

Fermo li 23 settembre 2026

Il Delegato Dr. GIUSEPPE MEDAGLIA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Medaglia Giuseppe', written over the typed name.