

Studio Legale
Avvocato Caterina Venarucci

S. Benedetto del Tronto , via Ferri 88, Tel e Fax 0735.500246
Email: caterinavenarucci@hotmail.it; cell. 349.6668318, PEC: caterinavenarucci@pec.it

TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva RG 57/24

**Secondo avviso di vendita immobiliare senza incanto
Con modalità telematica e gara telematica asincrona**

**Gestore della vendita : Aste Giudiziarie Inlinea spa
Portale del gestore sul quale avrà luogo la vendita telematica: www.astetelematiche.it
Custode : I.V.G. Marche**

Il sottoscritto avv. Caterina Venarucci, CF VNRCRN81H51H769R, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo ex art. 591 bis c.p.c. , nominato con ordinanza del 11.11.25 nel procedimento esecutivo **n 57/24 R.G.E.I.** , a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **1 DICEMBRE 2026 alle ore 9:30** si procederà **alla vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**, del bene immobile meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, che deve essere consultata dall'offerente e che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza , l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti, nel rispetto della normativa regolamentare ex art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano 2 del fabbricato Condominiale ubicato in PORTO SANT'ELPIDIO Via Cristoforo Colombo 176 , della superficie commerciale di 108,88 mq, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, tre camere, disimpegno, bagno, balcone prospetto ovest e loggia prospetto sud.

La palazzina è ubicata in zona periferica a sud del centro di Porto Sant'Elpidio nel versante ovest della SS16, ma nelle immediate vicinanze alle principali linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città, scuole, negozi, uffici pubblici e strutture sanitarie.

Il Condominio su cui è sito l'immobile, di recente ristrutturazione, si sviluppa su 6 piani fuori terra ; al piano terra vi sono due unità commerciali/artigianali e nei piani dal primo al quinto n. 11 appartamenti, con parti comuni condominiali quali ingresso unico su via, scale, ascensore e ex locale caldaia.

L'immobile viene trasferito con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione.

L'immobile è in discreto stato di conservazione, è stato costruito nel 1967 ed è stato ristrutturato nel 2024.

Si rimanda alla lettura della perizia circa la presenza di un finanziamento condominiale per lavori straordinari con piano di ammortamento 2023–2034, suddiviso in quota millesimali tra le proprietà, con scadenza mensile per il pagamento delle singole rate . Il relativo importo resta a carico della parte eseguita, come meglio indicato nella relazione dell'esperto.

Si precisa che, come da disposizioni del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano, il presente avviso riporta il prezzo base della prima vendita, poichè in tale sede veniva erroneamente indicato a carico dell'aggiudicatario l'accollo della quota residua del predetto mutuo condominiale, indicazione ora espunta dalla perizia.

PREZZO BASE : Euro100.300,00 , oltre imposte di legge (pari al valore determinato dall'Esperto stimatore nella relazione di stima, ovvero euro 100.500,00 al netto dell'importo di euro 200,00 quale costo forfettario per l'acquisizione dell'A.P.E., di cui è sprovvisto l'immobile, così come determinato nell'ordinanza di delega).

OFFERTA MINIMA : Euro 75.225,00 , pari al 75% del prezzo base.

Non saranno considerate valide le offerte che indichino un prezzo inferiore di oltre un quarto del prezzo base.

CAUZIONE : pari al 10% del prezzo offerto.

Identificazione catastale:

L'appartamento confina: Nord scala condominiale Est fabbricato in aderenza altra proprietà Ovest prospetto su pubblica via Sud prospetto su corte e altro fabbricato.

Il compendio pignorato risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Fermo – Catasto dei Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio al foglio 24 particella 461 sub. 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 36.152,00 Euro

Situazione urbanistica e catastale:

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'Esperto stimatore nella propria perizia ha precisato quanto segue.

- L'immobile ricade in zona ZTR1 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità secondo il vigente Piano Regolatore Generale.
- Norme tecniche di attuazione: art. 36 N.d.A.
- Pratiche edilizie principali: Licenza di Costruzione n. 2152 del 22/10/1969, Licenza Edilizia n. 4199 del 13/11/1976, Comunicazione attività edilizia libera n. 0008632 del 03/04/2012, CILA n. Prot. 0003833/2024 del 16/01/2024.

Difficoltà urbanistiche:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** .

È stata rilevata una diversa distribuzione della zona giorno (unico locale) rispetto allo stato autorizzato.

Costi di regolarizzazione urbanistica indicati in perizia:

- Sanzione pecuniaria per presentazione CILA in sanatoria art. 6 bis dpr 380/2001 e diritti di segreteria: € 1.070,00
- Compenso per professionista per redazione pratica: € 1.500,00
- Sanzione ai sensi D.G.R. 976/2025 art. 20.1 (€ 500) + compenso professionista ingegnere per la redazione e presentazione al Genio Civile (€ 500): € 1.000,00
- **Totale costi regolarizzazione urbanistica: € 3.570,00**

Difformità catastali:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

È stata rilevata una diversa distribuzione della zona giorno (unico locale) rispetto alla planimetria catastale.

Costi di regolarizzazione catastale indicati in perizia:

- Diritti presentazione denuncia di variazione: € 70,00
- Compenso professionista per redazione e presentazione pratica DOCFA: € 500,00
- **Totale costi regolarizzazione catastale: € 570,00**

I costi di regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali sopra indicati sono stati già decurtati dal valore del bene.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta attualmente occupato dal debitore esecutato.

Millesimi condominiali: Tab. gen. 76,228/ tab scale asc. 82,383 quote pari 1/ fogne 76,228

*** **

PREDISPOSIZIONE E INVIO DELL'OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, facendo pervenire, a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione secondo i termini e le modalità di seguito riportati.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti, da intendersi qui integralmente richiamati e trascritti, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita riportate nel presente avviso.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Offerte di acquisto : contenuto e documentazione da allegare.

Le offerte di acquisto , con assolvimento dell'imposta di bollo, 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 www.astetelematiche.it compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le 12:00 del 5°

giorno lavorativo antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita, esclusi sabati domeniche e festivi, ovvero entro le ore 12:00 del giorno 24 novembre 2026, 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 , ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmesso a mezzo di casella di posta elettronica certificata , ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. 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 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 d'acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, co. 3, c.p.c., e deve riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge;
- per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - salvo che venga trasmessa tramite *posta elettronica certificata 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, deve allegare il 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 diverrà definitiva in favore di quest'ultimo.

L'offerta deve contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale :*"Procedura esecutiva n. 57/24 R.G.E. Tribunale di Fermo, lotto unico, versamento cauzione"*, sul c/c intestato alla presente procedura, " ESEC. IMMOBIL 57/2024 RG. ES. " accesso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con IBAN: IT74O0103069470000000376678;
- 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 del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del 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 (salva 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 del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare ;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'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;
- se l'offerta non è formulata personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579, co. 2, c.p.c.), copia anche 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 di acquisto telematica, dovrà versare anticipatamente, 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 bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 57/2024 Rg. Es. al seguente IBAN IT7400103069470000000376678, acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con causale "Proc. Esecutiva n. 57/2024 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.**

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata 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, c.p.c., 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 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Esame delle offerte .

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati (1 DICEMBRE 2026 ore 09:30), 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 sito www.astetelematiche.it, 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 .

Il giorno della vendita il professionista delegato:

- verificherà la validità e 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.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla 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 provvederà 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 due giorni, e pertanto avrà inizio il giorno 1 dicembre 2026 alle 9:30, dopo che il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte telematiche ricevute, fino alle ore 12:00 del giorno 3 dicembre 2026 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) 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 ,
- 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 G.E., 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 € 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 verrà comunicato ai partecipanti mediante e-mail o sms.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

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 ad 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, ne 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.

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

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

- In caso di esito infruttuoso della vendita, il Professionista Delegato procederà a nuovo esperimento di vendita alle condizioni e con il ribasso previsti nell'ordinanza di delega, ai sensi degli artt. 591 e 591-bis c.p.c.

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) sul conto corrente intestato alla procedura.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro/IVA, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

Sempre entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà altresì rendere dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornendo le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (art. 585 c.p.c.).

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.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art.2770 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari.

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.

La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica:

- la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nella relazione peritale;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

Si precisa che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita, in tal caso il professionista delegato rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Condizioni della vendita

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa 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 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 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;
- 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. 06/06/2001 n. 380 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dal 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 il proprio studio sito in S. Benedetto del Tronto, via Ferri 88 ;

l) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet www.astalegale.net (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto) di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode I.V.G. Marche, con sede in Monsano (An) alla Via Cassolo n. 35 e **contattabile ai seguenti recapiti tel. 0731/60914 - 605180 - 605542 Mail: infovisite@ivgmarche.it, Pec: vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it.**

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Fermo, 30.09.26

Il Professionista Delegato

F.to digitalmente da Avv. Caterina Venarucci