DOTT. CRISTIAN BERDINI
Dottore Commercialista – Revisore Legale
Viale Zaccagnini n. 49
63812 MONTEGRANARO (FM)
☎ *0734/889353 – 333/9145910* 🖷 *0734/889353*
✉ *cristian.berdini@gmail.com – cristian.berdini@pec.it*

Tribunale Ordinario di Fermo
Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. 112/2018

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA

Il sottoscritto Dott. Cristian Berdini, con studio in Montegranaro (FM) in Viale Zaccagnini n. 49, tel. 0734889353 - 333/9145910, indirizzo mail: cristian.berdini@gmail.com, indirizzo PEC cristian.berdini@pec.it, Dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Fermo nell'ambito dell'intestata procedura esecutiva immobiliare n. 112/2018 R.G.E. con ordinanza del 13/02/2024

AVVISA

che il giorno **02 / 02 / 2027 alle ore 16:00,** presso il proprio Studio in 63812 Montegranaro (FM) in Viale Zaccagnini n. 49, 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 1

Diritti di piena ed esclusiva proprietà su:
Appartamento sito in RAPAGNANO (FM) in Contrada Solagna n. 4, della superficie lorda commerciale di 129,00 mq distinto al Catasto Fabbricati Foglio 5, Particella 238, Sub 18, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 464,81.
L'unità abitativa compresa nel fabbricato principale, situata al primo piano dotata di un locale annesso, finestrato situato al piano ammezzato, adibita ad abitazione e suddivisa in zona giorno e zona notte, è costituita da sei locali, ossia sala da pranzo, con cucinotto separato, soggiorno, tre camere di cui due matrimoniali e un wc completo di sanitari rubinetteria e vasca, proprietà dotata di due balconi: uno piccolo sul lato Nord, l'altro più grande sul lato Sud dell'immobile.
Le finiture sono originarie del periodo di costruzione, gli infissi risultano anch'essi originari, in legno
con vetro singolo e dotati di persiane in legno tipiche dell'epoca; anche gli infissi interni sono originari
dell'epoca di costruzione ed in legno. L'accesso all'unità abitativa è dotato di un moderno portoncino,
i pavimenti sono originari con piastrelle in gres porcellanato, finiture di media qualità.
L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, con caldaia, questa necessita di manutenzione per

DOTT. CRISTIAN BERDINI
Dottore Commercialista – Revisore Legale
Viale Zaccagnini n. 49
63812 MONTEGRANARO (FM)
☎ *0734/889353 – 333/9145910* 🖷 *0734/889353*
✉ *cristian.berdini@gmail.com – cristian.berdini@pec.it*

il prolungato periodo di inattività, i terminali sono tradizionali, ossia termosifoni in ghisa originari.
L'immobile è situato nella zona periferica del Comune di RAPAGNANO (FM), appena fuori dal centro storico.
L'immobile NON risulta occupato da persone.
L'unità immobiliare è sprovvista di attestato di prestazione energetica; pertanto, si decurta dal valore di stima il costo corrispondente alla sua acquisizione che si determina in forfettarie € 200,00 (duecento/00).
L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere intestato, per l'intero, a titolo di piena proprietà al debitore esecutato.

LOTTO 2

Diritti di piena ed esclusiva proprietà su:
RIMESSA o AUTORIMASSA sito in RAPAGNANO (FM) in Contrada Solagna n. 4, della superficie lorda commerciale di 54,00 mq distinto al Catasto Fabbricati Foglio 5, Particella 238, Sub 16, Categoria C/6, Classe 1, Rendita Euro 55,83.
Locale garage carrabile situato il piano terra, è dotato di un'ampia finestratura, con infissi i metallo, un ampio ed alto portone d'ingresso, in legno con serratura ad apertura manuale. L'immobile non è dotato di tramezzo divisorio con garage di altra proprietà situato nel medesimo edificio.
L'immobile è situato nella zona periferica del Comune di RAPAGNANO (FM), appena fuori dal centro storico.
L'immobile NON risulta occupato.
L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere intestato, per l'intero, a titolo di piena proprietà al debitore esecutato.

INFORMAZIONI COMUNI AI LOTTI 1 e 2

Si richiama qui espressamente ed integralmente la perizia dell'esperto stimatore Ing. Mirco Iandiorio, come depositata ai sensi di legge e che potrà essere consultata sia presso lo studio del professionista delegato alla vendita che sui siti di pubblicità dell'esecuzione in oggetto, dalla quale emergono le seguenti pratiche edilizie che legittimano i beni:

- Licenza Edilizia pratica n. 107 del 29/08/1968
- Abitabilità con data 13/02/1975 autorizzazione 25/02/1975
- Collaudo 13/02/1975Confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali e gli elaborati delle concessioni edilizie non sono state riscontrate delle difformità rilevanti.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5/1994 - prot3629/94 del 20/09/1994

Altresì, si richiama espressamente ed integralmente la perizia dell'esperto stimatore Ing. Mirco Iandiorio del 24.10.2023 per lo stato conservativo, di manutenzione, per gli impianti in dotazione e per una migliore e dettagliata descrizione degli immobili oggetto di vendita nonché per l'individuazione delle formalità pregiudizievoli, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul lotto.

DOTT. CRISTIAN BERDINI
Dottore Commercialista – Revisore Legale
Viale Zaccagnini n. 49
63812 MONTEGRANARO (FM)
☎ *0734/889353 – 333/9145910* 🖷 *0734/889353*
✉ *cristian.berdini@gmail.com – cristian.berdini@pec.it*

Sussistono alcune difformità che riguardano la piantina catastali, sanabili con oneri a carico della parte aggiudicataria.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1:

Euro 37.884,38 (trentasettemilaottocentoottantaquattro/38) oltre imposte di legge**;**

Rilancio minimo: Euro 1.000,00 (mille/00);

OFFERTA MINIMA: Euro 28.413,29 (ventottomilaquattrocentotredici/29);

CAUZIONE: pari al 20% del prezzo offerto.

*****

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2:

Euro 8.015,63 (ottomilaquindici/63) oltre imposte di legge**;**

Rilancio minimo: Euro 1.000,00 (mille/00);

OFFERTA MINIMA: Euro 6.011,73 (seimilaundici/73);

CAUZIONE: pari al 20% del prezzo offerto.

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

DOTT. CRISTIAN BERDINI
Dottore Commercialista – Revisore Legale
Viale Zaccagnini n. 49
63812 MONTEGRANARO (FM)
☎ *0734/889353 – 333/9145910* 🖷 *0734/889353*
✉ *cristian.berdini@gmail.com – cristian.berdini@pec.it*

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); le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato e 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, fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura; sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento;
h) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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.
Assistenza
Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 02.800.300 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

L'offerta irrevocabile di acquisto ai fini della partecipazione alla gara deve essere fatta pervenire dall'offerente, a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del 5° giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato dal delegato per la vendita telematica; 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, 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

DOTT. CRISTIAN BERDINI
Dottore Commercialista – Revisore Legale
Viale Zaccagnini n. 49
63812 MONTEGRANARO (FM)
☎ *0734/889353 – 333/9145910* 🖷 *0734/889353*
✉ *cristian.berdini@gmail.com – cristian.berdini@pec.it*

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:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Dott. Cristian Berdini);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);

DOTT. CRISTIAN BERDINI
Dottore Commercialista – Revisore Legale
Viale Zaccagnini n. 49
63812 MONTEGRANARO (FM)
☎ *0734/889353 – 333/9145910* 🖷 *0734/889353*
✉ *cristian.berdini@gmail.com – cristian.berdini@pec.it*

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale **"Proc. Esecutiva n. 112/2018. R.G.E., "*il n. lotto cui si riferisce l'offerta"*, versamento cauzione";**
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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 **venti per cento (20%) del prezzo offerto, tramite bonifico**
bancario sul conto corrente intestato a "TRIBUNALE DI FERMO ES. IMM. 112/2018" avente il seguente codice IBAN: IT48E0849169452000130000282 – Causale: Proc. Esecutiva n. 112/2018 R.G.E., *n. lotto cui si riferisce l'offerta*, versamento cauzione.

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso

DOTT. CRISTIAN BERDINI
Dottore Commercialista – Revisore Legale
Viale Zaccagnini n. 49
63812 MONTEGRANARO (FM)
☎ *0734/889353 – 333/9145910* 🖷 *0734/889353*
✉ *cristian.berdini@gmail.com – cristian.berdini@pec.it*

contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, **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 Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA.

a) Il Gestore per la vendita telematica è la società è la società **Astalegale.net s.p.a.**
b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è **www.spazioaste.it.**
c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato Dott. Cristian Berdini.

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 solo nella 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:

- 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;

DOTT. CRISTIAN BERDINI
Dottore Commercialista – Revisore Legale
Viale Zaccagnini n. 49
63812 MONTEGRANARO (FM)
☎ *0734/889353 – 333/9145910* 🖷 *0734/889353*
✉ *cristian.berdini@gmail.com – cristian.berdini@pec.it*

- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

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

GARA E AGGIUDICAZIONE.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.
Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).
In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica ASINCRONA tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.
La gara telematica sarà dichiarata aperta all'esito della verifica da parte del Delegato alla vendita delle offerte telematiche ricevute.
La gara telematica asincrona avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 02.02.2027 ore 16:00 al 04.02.2027 ore 12.00.
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.
Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.
Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso 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

DOTT. CRISTIAN BERDINI
Dottore Commercialista – Revisore Legale
Viale Zaccagnini n. 49
63812 MONTEGRANARO (FM)
☎ *0734/889353 – 333/9145910* 🖷 *0734/889353*
✉ *cristian.berdini@gmail.com – cristian.berdini@pec.it*

Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.
Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.
Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00.
La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.
Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante e-mail e sms.
Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.
Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista delegato provvederà 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, 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.
- 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.
- 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

DOTT. CRISTIAN BERDINI
Dottore Commercialista – Revisore Legale
Viale Zaccagnini n. 49
63812 MONTEGRANARO (FM)
☎ *0734/889353 – 333/9145910* 🖷 *0734/889353*
✉ *cristian.berdini@gmail.com – cristian.berdini@pec.it*

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 IVA (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.

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.

In presenza di credito di natura fondiaria si richiama integralmente la disciplina dettata nell'allegato A dell'ordinanza di Delega consultabile sul sito www.astalegale.net..

DOTT. CRISTIAN BERDINI
Dottore Commercialista – Revisore Legale
Viale Zaccagnini n. 49
63812 MONTEGRANARO (FM)
☎ 0734/889353 – 333/9145910 🖷 0734/889353
✉ cristian.berdini@gmail.com – cristian.berdini@pec.it

PUBBLICITÀ.

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso, unitamente all'ordinanza di delega e alla perizia di stima, con adeguato corredo fotografico degli immobili posti in vendita, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (https://pvp.giustizia.it/pvp) e nel sito internet www.astalegale.net di Astalegale.net S.p.A. che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo. Tra il compimento di tali forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorreranno meno di 45 giorni liberi.
Le ulteriori informazioni relative all'attuale stato degli immobili nonché per l'eventuale accesso agli stessi potranno essere fornite dal Custode Giudiziario **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE** con sede in Macerata (MC), Corso Cavour n. 29, tel 0731/60914 – MAIL: info@ivgmarche.it - PEC: vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it.

MONTEGRANARO (FM), lì 04/11/2026

Il Professionista Delegato
Dott. Cristian Berdini

