

**Marina Rosa Liberati**  
Ragioniere Commercialista – Revisore Legale  
Sede studio in: 63900 Fermo (FM)  
Via Giuseppe Speranza, 165  
Tel.0734-228645  
[marinaliberati@tin.it](mailto:marinaliberati@tin.it)  
[marinarosa.liberati@pec.odcecfermo.it](mailto:marinarosa.liberati@pec.odcecfermo.it)

## TRIBUNALE DI FERMO

### Esecuzioni Immobiliari

### Avviso di vendita

### telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta Rag.Marina Rosa Liberati, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo, studio in Fermo (Fm), alla via Giuseppe Speranza n. 165, tel.0734-228645, vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati a norma degli artt. 559,569,591 *bis* c.p.c., art. 179 *ter* disp.att. c.p.c., in data 4 aprile 2023 e successivo provvedimento del 12.07.2024, nel procedimento esecutivo n. 59/2015 R.G.es.imm. Tribunale di Fermo e la delega delle operazioni di vendita alla sottoscritta,

### AVVISA

che dal giorno **16 dicembre 2024 dalle ore 10:00 al giorno 17 dicembre 2024 alle ore 12:00** si darà luogo alla vendita telematica del bene immobile di seguito precisato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, con

### Modalità telematica e gara telematica asincrona

(ai sensi dell'art.24 DM 32/2015) tramite la piattaforma del gestore delle vendite telematiche Astalegale.net s.p.a.: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

### Individuazione dell'immobile in vendita

#### LOTTO 1

Diritti per la quota di 1/1 di piena proprietà su unità immobiliare uso ufficio sita nel Comune di Grottazzolina (Fm) alla via Vincenzo Monaldi n.21, c.a.p. 63844, della superficie commerciale di mq 81,20. Il compendio pignorato risulta così rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno – Catasto dei Fabbricati del Comune di Grottazzolina:  
foglio 5, particella 75, sub. 9, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita €. 542,28;

### **Prezzo base di vendita:**

Il prezzo base è fissato in € **25.914,38** (Euro venticinquemilanovecentoquattordicivirgolatrentotto) oltre imposte di cui al regime fiscale infra meglio specificato, con possibilità per l'offerente di presentare offerta minima ai sensi dell'art.571 comma 2, c.p.c., pari al 75% del prezzo base, ovvero € 19.435,79 (diciannovemilaquattrocentotrentacinquevirgoladiciannove).

### **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 e che deve essere consultata dall'offerente, cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. 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); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

### **Precisazioni**

L'Esperto stimatore, geom. Tiziano Cataldi, nella propria perizia di stima del 03.04.2023 ha precisato quanto segue.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita nel comune di Grottazzolina in via Vincenzo Monaldi civ.21. Essa fa parte di un complesso immobiliare a destinazione commerciale, costruito nei primi anni 80. L'edificio si eleva per 4 piani, di cui 2 fuori terra, e 2 seminterrati. Il fabbricato è stato costruito con struttura in cemento armato e solai in latero-cemento, con tamponamento in muratura con porzioni a faccia a vista. La copertura è piana. Allo stato attuale l'immobile si presenta allo stato grezzo, privo sia delle finiture

esterne che interne. Solo la porzione oggetto di stima risulta ultimata e agibile. L'immobile è ubicato su un versante Nord-Sud, a ridosso del centro storico, con due strade di accesso, quella a valle a quota del piano secondo sottostrada e quella principale, via Monaldi, a quota del piano terra, Il collegamento verticale viene garantito da due scale condominiali, individuate con il sub 7. Il piano S2, di proprietà del comune, risulta suddiviso in più unità immobiliari ad uso garage e/o magazzino. Il piano Primo è suddiviso in due unità immobiliari, il sub 9 e il sub 10. L'unità immobiliare, di proprietà dell'esecutato, è individuata catastalmente al Foglio 5 part. 75 sub 9, ed è ubicata sul lato Est del fabbricato. Il locale ha una destinazione ad uso Ufficio, e risulta censito come A/10. Complessivamente ha una superficie lorda pari a circa mq 78,00, compreso un piccolo ripostiglio esterno con accesso dal ballatoio/portico di uso comune della sup. lorda pari a mq 8,00. L'ufficio è costituito da un ampio locale, un vano chiuso e un wc, per una superficie netta pari a circa mq 68,70 e una superficie lorda pari a circa mq 77,50 Ad essa si accede dalla scala condominiale ubicata sul lato Est. Internamente è rifinito con pavimentazione in ceramica, infissi in alluminio, controsoffitto con quadrotti in cartongesso. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano ubicata nel wc, e split per il raffrescamento estivo. L'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione con vistose infiltrazioni di acqua piovana, muffe generalizzate sulle varie pareti, fenomeni accentuati anche dallo stato di abbandono in cui versa l'intero fabbricato. Il controsoffitto in più punti si presenta in forte degrado con caduta dei quadrotti e fuoriuscita del materiale isolante. Il controsoffitto e completamente da rimuovere come pure le pareti dovranno essere oggetto di un consistente intervento di manutenzione. Anche la parte esterna si presenta in cattive condizioni di manutenzione con necessità d'interventi di ripristino delle porzioni di cemento armato ammalorate da infiltrazioni di acqua piovana. Complessivamente il fabbricato, considerato anche che il fatto che risulta non ultimato, si presenta in pessime condizioni di manutenzione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,85 ed è derivante dal frazionamento del sub 6 effettuato in data 20/06/2003.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

Al momento del sopralluogo il locale, anche se non più utilizzato dalla proprietà, risulta ancora occupato da beni mobili presenti al suo interno.

In base alla perizia di stima non risultano oneri condominiali.

La sottoscritta delegata precisa inoltre che il bene è sprovvisto dell'attestazione di prestazione energetica.

### **Urbanistica e risultanze catastali**

La perizia di stima evidenzia che l'immobile oggetto di trasferimento è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

#### Pratiche edilizie:

DIA N. 2003/10-D, intestata al soggetto esecutato, per lavori di opere interne, presentata il 25/02/2003 con il n. 1256 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare oggetto di perizia, sub. 9.

Il fabbricato originario è stato costruito dal Comune di Grottazzolina quale proprietario dell'area, con delibere di Consiglio Comunale risalenti ai primi anni 80.

#### Situazione urbanistica:

nella perizia di stima l'Esperto ha rilevato le seguenti difformità edilizie: piccole modifiche alla suddivisione interna, ritenute irrilevanti. Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile con costi di regolarizzazione così stimati:

oneri per sanatoria: € 1.000,00, onorario professionale e diritti comunali per pratica di sanatoria: € 800,00.

#### Conformità catastale:

L'Esperto ha fatto rilevare che sotto il profilo catastale l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile con costi di regolarizzazione così stimati: onorario professionale per variazione planimetrica, compreso diritti catastali: €.650,00.

#### **Formalità gravanti sul bene da cancellare a cura della procedura**

- ipoteca volontaria iscritta il 18/11/2003 – R.P. 2085, R.G. 10249, rep.63540 del 11/11/2003 notaio Luciano Varriale; in rinnovazione R.P.982, R.G.8762 iscritta il 29.09.2023 derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- ipoteca legale iscritta il 03.06.2008 – R.P.1216, R.G. 5589 derivante da atto amministrativo;
- Pignoramento trascritto il 15/05/2015 - R.P.2362, R.G.3183 derivante da atto esecutivo sull'immobile.

#### **Presentazione dell'offerta**

##### Predisposizione ed invio dell'offerta con modalità telematica:

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

##### Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare

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

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) accedendo alla piattaforma muniti di firma digitale. **Il termine ultimo per la presentazione dell'offerta è fissato per il giorno 09 dicembre 2024 alle ore 12:00.**

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 trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n.59/2015 R.G.E., lotto n.1, versamento cauzione";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento della cauzione con le modalità di seguito specificate;
- 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 dieci per cento (**10%**) **del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura **IT79F0849169452000130000184** (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 deve essere allegata all'offerta).

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, 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 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 innanzi nominata “Astalegale.net s.p.a.”;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto Professionista delegato.

### Esame delle offerte

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.

**L'esame delle offerte ex artt.571 e 572 c.p.c. è fissato per il giorno 16 dicembre 2024 ore 10:00.**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

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

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

### Gara e aggiudicazione

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

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

**La gara avrà la durata di 2 (due) giorni con data di inizio 16 dicembre 2024 e data di scadenza 17 dicembre 2024. Il sottoscritto Delegato fissa alle ore 12:00 del giorno 09 dicembre 2024 il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.** 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al Giudice dell'Esecuzione, 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 (mille zero zero).

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:

- 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 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.

**Si avverte che:** 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.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

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.

Ad aggiudicazione compiuta, l'aggiudicatario, laddove l'immobile non sia stato già liberato ed egli intenda ottenere la consegna dell'immobile libero, dovrà presentare specificata istanza di liberazione a cura della procedura entro 30 (trenta) giorni dal versamento del saldo prezzo.

### **Prenotazione delle visite all'immobile**

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche; in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode, MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI S.r.l., via Roma n.151/c – 62100 Macerata, c.f. 01991860436, legale rappresentante sig.Marco Corbucci, – tel.0733-522205 - *email*: [info@msg.srl](mailto:info@msg.srl)

### **Assistenza tecnica per utilizzo del sito Spazioaste.it**

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando i seguenti recapiti: tel.02-80030021 - *email*: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net)

### **La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

### **Adempimenti pubblicitari**

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (unitamente a copia del provvedimento di delega del G.E. ed a copia della relazione di stima, comprese fotografie) che ne curerà l'inserzione anche sul sito del Tribunale di Fermo nei termini stabiliti nell'ordinanza di delega.

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

Fermo, li 16 settembre 2024

Il Professionista Delegato:

Rag.Marina Rosa Liberati

