

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/2014 R.G.Es.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI IMMOBILE
CON MODALITA' SINCRONA MISTA

La sottoscritta Avv. Laura Mascetti iscritta all'Albo degli Avvocati dell'Ordine del Tribunale di Fermo, con Studio in Fermo alla via Recanati n. 28,

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 18.11.2022, con la quale è stata disposta la vendita dei beni compresi nella procedura esecutiva immobiliare n. 92/2014 Tribunale di Fermo e sono state delegate alla sottoscritta le relative operazioni, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

COMUNICA

che il giorno **15 luglio 2026 alle ore 16:00**, presso il proprio Studio in Fermo alla via Perpentini n. 4, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità sincrona mista degli immobili sotto descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai diritti di piena proprietà di immobile sito nel Comune di Massa Fermana (FM), Borgo Cavour nn. 17-19, e precisamente: il lotto è composto da un locale commerciale al piano terra e da un'abitazione distribuita su piani diversi dello stesso fabbricato; sebbene abbiano due destinazioni e subalterni catastali, essi sono comunicanti e formano un unico edificio che conferisce una certa vantaggiosità commerciale alla vendita unitaria in quanto le due unità costituiscono un valore reciproco l'uno per l'altro.

Il **negozio** è censito al catasto Fabbricati di Massa Fermana (FM), al foglio 7, con la particella 121, sub. 1, cat. C/1, classe 2, mq 10, rendita catastale € 138,93.

L'**appartamento** è censito al Catasto Fabbricati di Massa Fermana (FM), al foglio 7, con la particella 121, sub. 2, cat. A/3, classe 1, vani 5, rendita catastale € 170,43.

Gli immobili sono occupati dall'esecutato residente e dalla sua famiglia.

Prezzo base: Euro 29.531,25 (euro ventinovemilacinquecentotrentuno/25) oltre imposte di legge;

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base - € 22.148,44;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

PRECISAZIONI

L'Esperto stimatore DOTT. ING. GIUSEPPE DE SANTIS nella propria perizia depositata in data 13/10/2022 ha precisato quanto segue:

- Descrizione immobile: lotto unico in Massa Fermana (FM). Appartamento e negozio facenti parte di un intero edificio di quattro piani f.t. ubicato in Comune di Massa Fermana (FM) fra le vie Borgo Cavour nn. 17/19 e via Delle Case n. 2. L'edificio ha tre lati liberi ed un tetto a due falde, è stato costruito in muratura portante intorno alla fine degli anni trenta, non ha ricevuto restauri ed è ubicato in zona centrale. Il negozio di 10 mq catastali è collocato al piano terra con ingresso esterno sulla via pubblica ed accesso dall'interno del fabbricato. L'appartamento è costituito da una stanza ripostiglio di 14 mq al piano terra alto 2,45 m., cucina e sala di 26 mq al primo piano alto 2,50 m., due camere da letto di complessivi 27 mq alte 2,80 m. con bagno e balcone al piano secondo e due locali nel piano di sottotetto di 26 mq. I piani sono collegati da una scala a rampa unica e scalini in granito e graniglia di cemento; gli infissi sono in legno e vetro singolo ad eccezione di quelli del secondo piano che sono realizzati in metallo e doppio vetro, tutti protetti da persiane in legno. Non è presente l'impianto termico. Il tutto in modesto stato di manutenzione e con finiture dell'epoca. I confinanti dell'appartamento sono: Brocaccini, prospetti su via Borgo Cavour e via delle Case, salvo altri.
- Confini: l'edificio confina ad est con via Borgo Cavour, ad ovest ed a sud con via delle Case, a nord con proprietà Brocaccini, salvo altri;
- Titoli edilizi - Regolarità edilizio/urbanistica: l'immobile in oggetto è inserito dal PRG comunale (adeguato al PTC della Provincia di Fermo 26/8/2020) in zona residenziale ad interesse storico-artistico A, in cui si prevede un Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente, come regolato dall'art. 14 del

N.T.A.. Presso l'ufficio tecnico del Comune di Massa Fermana non è risultata presente alcuna documentazione tecnica urbanistico/edilizia né di agibilità afferente l'immobile in esame;

- Il C.T.U. Dott. Ing. Giuseppe De Santis, nella propria relazione di stima depositata in data 13/10/2022 dichiara: per quanto attiene alla regolarità edilizia e catastale dei beni ai sensi delle Leggi 47/85, 112/89, 165/90, 353/2000 e successive integrazioni e modifiche, in seguito agli accertamenti nei sopralluoghi effettuati e dall'esame dell'unica documentazione reperibile ottenuta dagli uffici catastali preposti, risultano alcune difformità per lo stato dell'appartamento. Di fatto, il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al primo settembre del 1967 (giorno di entrata in vigore della L. 765/1967), quando non era necessario un titolo edilizio, per cui lo stato dell'immobile in esame può ritenersi legittimo anche in assenza di originaria documentazione tecnico/urbanistica e di agibilità dell'immobile non avendo ricevuto ristrutturazioni dall'epoca della edificazione. A conferma di ciò, è stato acquisito un accatastamento con planimetrie presentate nell'anno 1939 che sono risultate utili per un confronto con l'attualità. Di fatto tale confronto ha evidenziato la presenza di un incremento bagno al secondo piano che non è riportato nella planimetria catastale oltre a tre finestre non rappresentate ed al piccolo locale WC al piano terra; dalla relativa tipologia strutturale si deduce che le difformità possono essere state realizzate ancor prima dell'anno 1967, per cui è necessario presentare solo una pratica di variazione catastale di aggiornamento. Dal punto di vista urbanistico occorrerebbe affrontare oneri di variante non obbligatori e tale bagnetto non era soggetto alla attribuzione di una classe di merito così come alla relativa rendita catastale oltre al fatto che l'edificio non ha mai ricevuto ristrutturazioni o cambi di destinazione. Dunque, configurandosi una mancanza di variazioni urbanistico/catastali parziali, tollerabile dalla legge, che non altera l'agibilità dell'immobile e non influisce sui requisiti igienico/sanitari, anzi li risolve, non appare ostativa per la vendita ed in più le difformità erano già presenti al tempo dell'atto di acquisto da parte dell'esecutato. Per la variazione catastale, il relativo onere oblativo, tecnico pertinente, stimabile in complessive 500,00 euro, sarà compreso e dedotto nella stima finale.
- Non si rinviene attestazione di prestazione energetica.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Dott. Ing. Giuseppe De Santis depositata in data 13/10/2022, che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di eventuali formalità pregiudizievoli, oneri e pesi gravanti sul lotto, che potrà essere consultata sul sito internet www.astalegale.net, o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'art.161 ter disp. att. c.p.c. e del D.M. 32/2015, nonché dell'ordinanza emessa dal G.E. in data 18.11.2022, l'offerta di acquisto potrà essere presentata:

- con modalità tradizionale (offerta cartacea);
oppure, in alternativa
- con modalità telematica (offerta telematica).

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza del presente avviso, della perizia di stima e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

1. PARTECIPAZIONE CON MODALITA' TRADIZIONALE

- 1) Le offerte di acquisto potranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del Professionista delegato Avv. Laura Mascetti in Fermo alla via Perpentini n.4 (cell. 3496445958) entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita (esclusi sabato e giorni festivi).
- 2) All'esterno della busta contenente l'offerta di acquisto non dovranno esservi indicazioni; provvederà il ricevente ad apporre: l'orario dell'avvenuto deposito della busta, il nome e cognome di chi deposita materialmente l'offerta – che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del Giudice dell'Esecuzione e del professionista delegato, la data della vendita.
- 3) L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.
- 4) L'offerta, che dovrà essere in bollo da Euro 16,00, dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita), l'indicazione del codice fiscale e/o Partita I.V.A., residenza dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi - in caso di acquisto in comunione legale dei beni andranno indicate nell'offerta anche le generalità del coniuge e del codice fiscale di quest'ultimo (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);

- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente occorre indicare i dati identificativi (ragione/denominazione sociale, sede, capitale sociale, numero di iscrizione al Registro Imprese, generalità del rappresentante legale), inclusa Partita Iva /Codice Fiscale, accludendo (all'udienza) certificato della Camera di Commercio in corso di validità aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore la stessa dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale sulla base dell'autorizzazione del Giudice Tutelare che in copia autentica dovrà essere acclusa all'offerta;

- l'offerente dovrà altresì dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.: in mancanza le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- il numero e l'anno della procedura, il nome del professionista delegato alla vendita;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$;

- il termine del pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

- l'importo della cauzione prestata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

5) All'offerta dovranno essere allegati (e, pertanto inseriti nella medesima busta contenente l'offerta):

- un ASSEGNO CIRCOLARE non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato alla presente procedura esecutiva "ESEC. IMM. 92/2014 TRIB.FERMO", cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

- qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica, la fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
 - in caso di offerta presentata per conto e nome di una società dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
 - in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta anche l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
 - in caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.
- 6) L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale (notarile); i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.
- 7) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- 8) L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

2. PARTECIPAZIONE CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita in via telematica, all'interno del portale del gestore telematico seguendo le indicazioni del gestore stesso; non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite l'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@giustiziacerit e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avventa consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 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).

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale Utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'utente è responsabile dei propri codici di accesso (username- password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato/Gestore della vendita all'indirizzo di posta elettronica comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso). E' onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo mail/PEC.

L'offerta presentata per via telematica deve essere corredata dalla seguente documentazione:

1. Offerta d'asta (con assolvimento dell'imposta di bollo); l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizaa.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

La dichiarazione di offerta dovrà contenere:

- a) In caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e del codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato il coniuge deve presentare apposita dichiarazione in bollo sottoscritta avanti ad un ufficiale di Stato Civile o un Notaio da inoltrare al delegato con l'offerta telematica).
- b) Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita I.V.A., numero di iscrizione al Registro Imprese e le generalità del legale rappresentante. Inoltre, andrà allegato nella busta telematica certificato della C.C.I.A.A. aggiornato (non più di dieci giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene;
- d) il numero e l'anno della procedura, il nome del delegato alle operazioni di vendita, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- e) il termine del pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- f) l'importo della cauzione versata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- g) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere le offerte e ricevere le comunicazioni previste;
- h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. L'offerente dovrà altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Fermo o eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria.

2. Copia della contabile di versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del Gestore **ASTALEGALE.NET SPA - IBAN: IT75A0326822300052136399670, CAUSALE: versamento cauzione Proc. Esec. 92/2014 Tribunale di Fermo. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato, a pena di inammissibilità dell'offerta, nel termine di 5 giorni prima della data fissata per la vendita;**

3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;

4. Per le persone fisiche, copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità;

5. Per le persone giuridiche andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

6. Se l'offerta è presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare,

7. Se l'offerta è presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato alla busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate sono ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di disservizio informatico e/o di black out e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

Assistenza. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call center al numero 848 780013 dalle 9:30 alle 13.00 e dalle 14:00 alle 17:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Presso il Tribunale di Fermo è aperto uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie (cancelleria esecuzioni immobiliari) presso il quale è possibile ricevere: -assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata ed alla piattaforma di gestione della gara telematica;- supporto tecnico ed informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.

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 base d'asta o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Nelle tre/due ore precedenti l'inizio delle operazioni e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it ed un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Gli offerenti che hanno formulato offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel Manuale utente disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando dinanzi al Professionista Delegato in Fermo alla Perpentì n. 4; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza degli offerenti dal Professionista Delegato il quale provvederà a riportarle nel portale rendendole visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

L'apertura delle buste cartacee e/o telematiche avverrà da parte del professionista delegato nel corso dell'udienza fissata per la vendita il giorno **15 luglio 2026 alle ore 16:00** presso lo studio del Professionista delegato Avv. Laura Mascetti in Fermo alla via Perpentì n. 4.

All'udienza fissata per la vendita il delegato provvederà all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata e a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di

vendita; provvederà altresì ad inserire nel portale le offerte cartacee in modo da renderle visibili a tutti.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni agli offerenti telematici avverranno tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).

Nel caso di unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso di unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, l'immobile sarà aggiudicato salvo che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 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 che vi intendono partecipare 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 nonché gli offerenti con modalità tradizionali presenti in udienza che abbiano depositato offerte ritenute valide. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille/00).

Tra una offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti.

La gara telematica (sincrona mista) 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 del bene.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti con modalità telematica mediante il sistema fornito dal Gestore.

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

Il Professionista delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal Gestore la chiusura della gara telematica.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario 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. In caso di uguali forme di pagamento l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato (con modalità telematica ed in base a quanto risultante dal sistema fornito dal Gestore) o depositato (con modalità cartacea) l'offerta per primo. Il delegato alla vendita o il Gestore detentore della cauzione versata, provvederà alla restituzione della stessa agli offerenti 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.

MODALITA' 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, a pena di decadenza entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il minore termine dallo stesso indicato nell'offerta, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in conto cauzione) sul libretto bancario/conto corrente bancario della procedura le cui coordinate saranno comunicate successivamente all'aggiudicazione.

Nello stesso termine dovranno essere versati gli oneri, dritti e spese conseguenti al trasferimento.

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, salvo il diritto al maggior danno.

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 sarà trasferito anche all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile, da tale data, pertanto, saranno a favore ed a carico

dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e di straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 comma 2 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 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.

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 interamente richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto; in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40 co. 6 della Legge 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 i 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 dar 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) agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e del D.Lgs.192/05 e ss.mm.ii., l'aggiudicatario dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- f) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni o trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario ed a cura del professionista delegato); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento;
- g) si avverte l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, di fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione del lotto entro trenta giorni dal saldo prezzo; sarà onere del delegato trasmettere al Giudice dell'Esecuzione la suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento;
- h) 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;
- i) a norma dell'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 dall'autorità giudiziaria;
- j) tutte le attività prescritte a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Fermo alla via Perpentini n. 4 ove potranno richiedersi maggiori informazioni (cell. 3496445958);
- k) per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme del codice civile e di procedura civile e le altre disposizioni di legge in materia.

In caso di fondiario:

A) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al R.D. 16/07/1905 n. 646:

Ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/07/1905 N. 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al Creditore Fondiario, nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che vi sarà costretto con mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato alla Procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto, ogni aggiudicatario potrà con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore a 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto di cui all'art. 55 del ripetuto R.D. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.

B) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D.LGS. 385/1993:

Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 del D.lgs. 385/1993 l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo dovrà versare direttamente al CREDITORE FONDIARIO nei sessanta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro 60 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto/conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi del comma 5° dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più

lotti ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

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.

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 Marche Servizi Giudiziari S.r.l., 62100 Macerata, via Roma n. 151, telefono 0733522205, e-mail: info@msg.srl

Fermo, li 15/05/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Mascetti