

TRIBUNALE DI FERMO

Causa n. 142/2025 RG – G.I. D.ssa Milena Palmisano

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto avv. Massimo Monaldi, del Foro di Fermo, con studio in Grottazzolina, Corso Vittorio Emanuele II n. 39, C.F. MNLMSM68E12D542E, P.I. 01750810440, mail: avvmassimomonaldi@gmail.com, pec: studiolegaleavvocatomassimomonaldi@pec.it, delegato con Ordinanza 14/4/2026 alle operazioni di vendita nella procedura in epigrafe indicata,

VISTA

l'ordinanza di delega ex. art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice delle Esecuzioni in data 14.4.2026 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nella Causa n. 142/2025 RG presso il Tribunale di Fermo,

COMUNICA

che il giorno **16 DICEMBRE 2026 alle ore 14,30**, si svolgerà la vendita con modalità telematica e gara telematica asincrona del lotto sotto descritto.

LOTTO UNICO

Il lotto è costituito da appartamento e autorimessa facenti parte di un fabbricato che si sviluppa complessivamente su tre piani fuori terra ed un seminterrato, realizzato negli anni 60 e successivamente oggetto di sopraelevazione. Presenta struttura in muratura portante con solai in latero cemento e copertura a due falde spioventi.

Ubicato in zona periferica del Comune di Fermo, poco distante dal centro città ed all'interno di un quartiere a prevalente tessuto residenziale, servita da tutte le infrastrutture e servizi quali scuole, locali commerciali e pubblici uffici.

All'appartamento che si trova al piano terra rialzato, si accede tramite scala condominiale, in parte esterna ed in parte interna, di collegamento dei vari piani.

L'immobile usufruisce di una corte recintata con un muretto basso, ben sistemata e curata in parte a verde ed in parte pavimentata, con una rampa carrabile lungo il lato est di accesso al piano seminterrato.

1.- Diritti di piena proprietà dell'immobile (appartamento) sito in comune di Fermo, Via Sassotetto n. 29 distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 76, particella 203 sub. 1 (catasto fabbricati), Zona Cens. 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale di 99,00 mq, totale escluse aree scoperte 98,00 mq, rendita 245,32 Euro, indirizzo catastale: Via Sassotetto, piano: T.

2.- Diritti di piena proprietà box doppio sito in FERMO Via Sassotetto 29, della superficie commerciale di **98,50** mq per la quota di 2/9 di piena proprietà, foglio 76 particella 203 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 95 mq, rendita 156,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sassotetto, piano: S1,

L'appartamento è parte di un fabbricato realizzato negli anni '60, ed è posto al piano terra rialzato composto da corridoio di ingresso, soggiorno, cucina con annesso sottoscala ad uso ripostiglio, due camere, un bagno con vasca ed un locale pluriuso, realizzato dalla divisione dell'originario soggiorno, con balcone sul lato sud. All'appartamento che si trova al piano terra rialzato, si accede tramite scala condominiale, in parte esterna ed in parte interna, di collegamento dei vari piani.

La superficie totale dell'appartamento è di mq 99,00.

Internamente presenta pavimenti con lastre di pezzami e graniglia di marmo, pavimenti e pareti del bagno e della zona cottura rivestite con piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, porte di legno ed infissi esterni di legno provvisti di avvolgibili in plastica.

Gli impianti tecnologici risultano funzionanti e, come le finiture dell'abitazione, risalgono all'epoca della realizzazione.

La vendita dell'immobile oggetto di esecuzione è esente dall'imposizione IVA (art. 10 comma 8-bis DPR 633/1972).

Oneri condominiali e disponibilità del bene: alla data della perizia l'immobile non è soggetto a vincoli di natura condominiale, ma dalla conformazione del fabbricato ed in considerazione della presenza di parti comuni (scale, accesso, corte, rampa carrabile, etc.) potrebbe rendersi necessaria la costituzione di un condominio per la gestione delle stesse, l'appartamento è occupato.

Situazione urbanistica e catastale: il fabbricato è stato realizzato ante 2/9/1967 ed ha ottenuto i seguenti permessi:

.- Nulla osta per esecuzione lavori edili **N. 349/65**, per lavori di costruire casa civile abitazione, presentata il 11/12/1965 con il n. 13172 di protocollo, rilasciata il 28/04/1966 con il n. 52 di protocollo;

.- Nulla osta per esecuzione lavori edili **N. 349/65**, per lavori di sopraelevazione casa civile abitazione, presentata il 24/07/1967 con il n. 2076 di protocollo, rilasciata il 16/09/1967 con il n. 2076 di protocollo;

L'ultimo nulla osta per esecuzione lavori edili **N. 349/65**, per lavori di variante casa civile abitazione, fu rilasciato il 21/03/1968 con il n. 690 di protocollo.

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie:

.- Appartamento: non conforme per modifiche sia interne che esterne: realizzazione di un tramezzo all'interno del vano soggiorno per la creazione di un'ulteriore stanza pluriuso; non è presente il piccolo divisorio di separazione nella cucina/sala da pranzo; sul prospetto nord chiusura di una porta al piano terra e realizzazione di una finestra al piano primo; sul fronte est creazione di un vano sottoscala con accesso dalla rampa; realizzazione di due finestre sul fronte sud a livello strada. L'altezza utile interna risulta pari a 2.90m, inferiore a quanto autorizzato. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia per sanatoria per modifiche interne e prospettiche.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Presentazione pratica edilizia per sanatoria comprensiva di oneri di legge: €3.500,00

Sanzione, oneri e diritti segreteria: €2.000,00

Si specifica che il balcone Lato Sud, pur non essendo rappresentato nella planimetria autorizzata, risulta legittimato in quanto rappresentato sui prospetti dello stato modificato allegato al Nulla Osta Prot. N. 690 Pratica N. 349/1965.

.- Locale seminterrato: non conforme per modifiche interne che riguardano la chiusura del vano scale con una parete divisoria, e modifiche esterne per la chiusura di una porta sul fronte nord e la realizzazione di due finestre sul lato sud. L'altezza utile interna risulta pari a 2.90m, inferiore a quanto autorizzato. Si riscontra un errore grafico nella rappresentazione della sezione in quanto il piano seminterrato occupa l'intera superficie. (normativa di riferimento: D.P.R.380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia per modifiche prospettiche e diversa distribuzione interna. I costi sono ricompresi nella pratica edilizia da effettuare insieme all'appartamento facente parte del lotto.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

Appartamento piano terra rialzato non conforme in quanto mancante del vano pluriuso creato dividendo il soggiorno. Rappresentazione errata dell'altezza utile interna. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

Pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale, diritti catastali, spese tecniche: €1.200,00

Locale seminterrato non conforme per modifiche interne che riguardano la chiusura del vano scale con una parete divisoria, e modifiche esterne per la chiusura di una porta sul fronte nord e la presenza di due finestre sul lato sud. Rappresentazione errata dell'altezza utile interna. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

Pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale, diritti catastali, spese tecniche:
€ 1.000,00

Non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per la cui redazione l'esperto afferma che il costo stimato è pari ad € 300,00.

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: ipoteca giudiziale, iscritta il 06/07/2021 a Fermo ai nn. 5675/663, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** . Importo ipoteca: 35000,00. Importo capitale: 17904,35.

La formalità è riferita solamente a Foglio 76 Particella 203 Sub 1, ipoteca giudiziale, iscritta il 05/04/2023 a Fermo ai nn. 2907/348, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** . Importo ipoteca: 35000,00. Importo capitale: 17904,35. La formalità è riferita solamente a Foglio 76 Particella 203 Sub 3.

Valore Perizia Prezzo € 143.496,50 così determinato:

1.- Appartamento	€	96.709,00 (Valore intero)	€	21.490,89 (Valore diritto)
2.- Box-autorimessa	€	46.787,50 (Valore intero)	€	10.397,22 (Valore diritto)
3.- Spese regolarizzazione difformità+ APE			€	8.000,00
4.- Riduzione valore 2% (pag. 20 Perizia)			€	477,76
5.- Riduzione per Arrotondamento			€	0,35

Prezzo Base d'Asta € 135.018,39

Offerta minima: € 101.263,80 (centounomiladuecentosessantatre//80 euro) pari al 75% del prezzo base,

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

In caso di gara: rilancio minimo € 1.000,00 (euro mille/00).

Tutte le indicazioni di natura urbanistica catastale, nonché descrittiva, che si richiamano espressamente, sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal C.T.U., consultabile sul portale www.astalegale.net, ed alla quale si fa espresso rinvio.

Predisposizione ed invio dell'offerta con modalità telematica

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, devono far pervenire in via telematica 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 www.spazioaste.it, gestito da dalla società Astalegale.net.

L'offerta di acquisto, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del quinto giorno lavorativo (esclusi sabato, domenica e festivi) antecedente quello fissato per la vendita telematica (quindi entro il giorno 09 dicembre 2026), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. (indirizzo giusto?)

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). 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).

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

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 "Tribunale di Fermo Causa n. 142/2025 R.G., LOTTO UNICO, 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 corrente bancario intestato a **Tribunale di Fermo Causa N. 142/2025 R.G. IBAN IT29N0615069660CC0170128599** della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (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 dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a TRIBUNALE DI FERMO RG N. 142/2025, IBAN IT29N0615069660CC0170128599 e dovrà riportare la causale "Causa n. 142/2025 R.G., LOTTO UNICO, versamento cauzione".

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it, gestito da Astalegale.net S.p.A.. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati all'interno dell'area riservata del portale www.spazioaste.it.

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 www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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.

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7).

Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

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

La gara telematica avrà la durata di 2 giorni e più precisamente dal 16.12.2026 ore 14:30 al 18.12.2026 ore 12:00, quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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 provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

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

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione, o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta, a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) sul conto corrente aggiungere.

Si precisa che nel termine nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (art 585 c.pc); con l'avvertimento che l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto per omessa dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c. e 587 c.p.c. e che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura.

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.

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, può fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo.

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

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

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

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

Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti congruagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Condizioni della vendita

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati

in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura dalla società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet www.spazioaste.it 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.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con IVG Marche sito a Monsano (AN) in via Cassolo n. 35, tel. 0731.605542, mail: info@istitutovenditegiudiziarie.net, infovisite@ivgmarche.it.

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni contattando il professionista delegato Avv. Massimo Monaldi (cell. 3292332752, mail avvmassimomonaldi@gmail.com).

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

Grottazzolina, 7/9/2026

Il professionista delegato

Avv. Massimo Monaldi