**TRIBUNALE DI FERMO**
**Proc. 63/2023 R.G.E.I.**
**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO**
**CON MODALITA' ASINCRONA**
**(esperimento n.1)**

Il sottoscritto Dott.MATTIA MELONARO, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo, anche nella qualità di socio dell'ES.IM SOCIETA' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari, con sede in Fermo Via Ognissanti n.13, ove, ai fini del presente avviso ha eletto domicilio

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni in data 7 maggio 2024 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo **n. 63/2023 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO** (promosso da FINO 2 SECURITISATION SRL) e sono state delegate al sottoscritto le relative operazioni, visti gli articoli 569 e 591 bis C.P.C..

AVVISA

Che il giorno **2 marzo 2027 alle ore 11:00** si svolgerà la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona dei lotti sotto descritti, tramite la piattaforma www.spazioaste.it come di seguito descritto e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO UNO**

Diritti di piena proprietà su porzione del fabbricato in Montefiore dell'Aso, Via De Gasperi n.8, e precisamente:

- locale adibito a laboratorio (officina) a pianta rettangolare, formato da un unico grande locale di mq 285 oltre locali accessori (un servizio igienico ed un piccolo locale ufficio) sul lato nord in corrispondenza del vano scale comune al fabbricato. L'accesso principale carrabile è sul lato est dalla corte comune, recintata e con cancello carrabile e pedonale sulla via pubblica de Gasperi n.8. Risulta dotato di impianto elettrico, idraulico e riscaldamento di tipo tradizionale con termosifoni e generatore a gasolio ubicato nella centrale termica al piano terreno; infissi in metallo con vetro singolo, pareti e soffitti intonacati. La porzione immobiliare è stata ampliata sul lato nord in corrispondenza della zona ufficio e sul lato ovest (retro) dove è stato realizzato un locale magazzino e una cabina di verniciatura : tali ampliamenti non sono regolarizzabili e dovranno essere demoliti.

La porzione immobiliare è individuata al catasto fabbricati di Montefiore dell'Aso con i seguenti dati:
foglio 18 particella 337 sub. 1, Via De Gasperi, PT, categoria C/3, classe 2, consistenza mq 316, dati di superficie mq 317, R.C. Euro 701,76.

Il lotto è occupato senza titolo; il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato l'occupazione, risolutivamente condizionata alla vendita dell'immobile, dietro corresponsione di una indennità mensile di natura risarcitoria di Euro 1.230,00.

**LOTTO DUE**

Diritti di piena proprietà su porzione del fabbricato in Montefiore dell'Aso, Via De Gasperi n.8, e precisamente:

appartamento al piano primo, accessibile dal vano scala condominiale ( privo di ascensore) dalla corte comune ; l'unità immobiliare, della superficie di circa mq 163oltre i balconi, è formato da un ingresso comunicante con salone (ex cucina) con camino, un corridoio centrale che consente l'accesso alla zona notte dotata di tre camere, bagno e ripostiglio. La cucina (originariamente adiacente all'ingresso) è stata spostata nella veranda realizzata mediante la chiusura di una "balcone" e tale intervento risulta sanato con Permesso a costruire in Sanatoria ai sensi L. 47/85 prat. n. 135 / prot.n.1632/86.

L'appartamento risulta dotato di tutti gli impianti: elettrico, idraulico e riscaldamento di tipo tradizionale con termosifoni e generatore a gasolio ubicato nella centrale termica al piano terreno; con ottime finiture interne.

La porzione immobiliare è individuata al catasto fabbricati di Montefiore dell'Aso con i seguenti dati:

foglio 18 particella 337 sub. 3, Via De Gasperi n.8, P1, categoria A/2, classe 4, vani 7,5, dati di superficie mq 173, R.C. Euro 367,98.

Il lotto è occupato dall'esecutato.

**LOTTO TRE**

**Diritti di usufrutto vitalizio** su porzione del fabbricato in Montefiore dell'Aso, Via De Gasperi n.8, e precisamente:
appartamento al piano secondo - sottotetto, accessibile dal vano scala condominiale ( privo di ascensore) dalla corte comune; l'unità immobiliare, della superficie di circa mq 163 lordi oltre al balcone, è formato da ingresso , soggiorno-pranzo dotata di camino, cucina , studio (adibito a ripostiglio) ; dalla zona giorno si accende alla zona notte mediante un disimpegno attualmente di forma circolare con al centro una colonna, dal quale si accede a due camere oltre al ripostiglio e a due bagni. L'appartamento risulta dotato di tutti gli impianti, elettrico, idraulico e riscaldamento di tipo tradizionale con termosifoni e caldaia a gas ubicata internamente all'appartamento (nel ripostiglio della zona notte) ; infissi in legno con doppio vetro , pareti e soffitti intonacati.
Il titolare del diritto di usufrutto vitalizio è nato nel 1950; va precisato che sussiste un diritto di usufrutto successivo, in caso di premorienza, in favore di altro soggetto, anch'esso nato nel 1950.
La porzione immobiliare è individuata al catasto fabbricati di Montefiore dell'Aso con i seguenti dati:
foglio 18 particella 337 sub. 4, Via De Gasperi n.8, P2, categoria A/2, classe 1, vani 6,5, dati di superficie mq 169, R.C. Euro 198,06.

Il lotto è occupato senza titolo; il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato l'occupazione, risolutivamente condizionata alla vendita dell'immobile, dietro corresponsione di una indennità mensile di natura risarcitoria di Euro 440,00.

URBANISTICA

Nella relazione di stima redatta dal CTU incaricato Ing. ANGELOFRANCESCO SANTARELLI si rileva che il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare è stato eretto in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Montefiore dell'Aso:
-licenza edilizia n.19/1973 del 12 giugno 1973 "per la costruzione di un locale officina per carrozziere e n. 1 piano di casa di civile abitazione "
-concessione edilizia n. 23/79 in data 23 luglio 1979 "per la costruzione di un tetto su edificio già esistente e non terminato"
-concessione edilizia n. 41/87 in data 4 dic. 1987 "sopraelevazione di un fabbricato esistente per creazione di una unità immobiliare di tipo abitativo"
-pratica di costruire n. 84/88 variante in corso d'opera RITIRATA
-pratica n. 22/97 rif n. 11/94 rinnovo edilizia per ampliamento fabbricato residenziale
-DIA prot. N. 6553 del 20 ott 2003 ristrutturazione edilizia del p. secondo e realizzazione abbaini
-Permesso a costruire in Sanatoria ai sensi L. 47/85 prat. n. 135 / prot.n.1632/86 Prot.n.1063 del 24 febbraio 2005 relativo a .realizzazione di una veranda al piano 1° …..di una porzione di balcone e di realizzazione di una mansarda ad uso abitativo nel vano sottotetto;
- Risulta depositata domanda Abitabilità del piano primo in data 23 agosto 1978 Prot.2818.

*CONFORMITA' EDILIZIA*
Il medesimo CTU Ing. SANTARELLI , a seguito del sopralluogo effettuato, ha riscontrato alcune difformità dello stato dei luoghi rispetto agli elaborati grafici (allegati alle pratiche edilizie rinvenute) meglio specificate nella seguente descrizione per ogni singolo lotto:
**LOTTO UNO**
Non possono ritenersi regolari gli ampliamenti volumetrici riscontrati al piano terra, in particolare :
sul lato nord in corrispondenza della zona ufficio;
sul lato ovest (retro) dove è stato realizzato un locale magazzino e una cabina di verniciatura .
L'impossibilità di regolarizzazione emerge dal diniego dell'ampliamento al P.T. del laboratorio artigianale da realizzarsi a distanza inferiore del minimo prescritto" prot. n. 1214 pratica edilizia 13/87 nonché dal prot. N. 6487 del 15 nov. 2004 dell'ufficio tecnico .
Pertanto tali ampliamenti sui lati nord ed ovest non possono essere sanati, in quanto "a distanza inferiore al minimo prescritto"; devono quindi essere rimossi ed il locale laboratorio deve essere tamponato in corrispondenza di tali rimozioni, ricostituendo i prospetti autorizzati.
**LOTTO DUE**
La cucina (originariamente adiacente all'ingresso) è stata spostata nella veranda realizzata mediante la chiusura di una "balcone" : tale intervento risulta sanato con Permesso a costruire in Sanatoria ai sensi L. 47/85 prat. n. 135 / prot.n.1632/86.
**LOTTO TRE**
Alla luce del sopralluogo effettuato in data 30/10/2023 , si riscontrano alcune lievi difformità relative a diverse distribuzioni interne nel disimpegno della zona notte sanabili con CILA in sanatoria e aggiornamento della planimetria catastale.
N.B: non risulta presente l' Abitabilità.
**CONFOMITA' CATASTALE**

Per tutti i lotti necessita allineamento planimetrico.
Dei costi per la regolarizzazione edilizia e catastale si è tenuto conto nella stima dei lotti.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal tecnico ING ANGELOFRANCESCO SANTARELLI che si richiama espressamente ed integralmente, e che potrà essere consultata sul sito internet www.astalegale.net e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

**MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

I **Lotti** vengono posti in vendita ai seguenti prezzi base:
**LOTTO UNO:**
**Euro 99.228,75** (novantanovemiladuecentoventotto virgola settantacinque) con offerta minima non inferiore ad **Euro 74.421,57** (settantaquattromilaquattrocentovenuno virgola cinquantasette), oltre imposte di legge;
**LOTTO DUE:**
**Euro 133.641,75** (centotrentatremilaseicentoquarantuno virgola settantacinque), con offerta minima non inferiore ad **Euro 100.231,32** (centomiladuecentotrentuno virgola trentadue), oltre imposte di legge;
**LOTTO TRE**:
**Euro 32.725,50** (trentaduemilasettecentoventicinque virgola cinquanta), con offerta minima non inferiore ad **Euro 24.544,13** (ventiquattromilacinquecentoquarantaquattro virgola tredici), oltre imposte di legge.
In caso di gara le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

**PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti **unicamente attraverso la modalità telematica** come di seguito meglio descritto.
La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.
**Assistenza**
Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 02.800.300.11 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

**MODALITA' TELEMATICA**

**L'offerta irrevocabile di acquisto ai fini della partecipazione alla gara deve essere fatta pervenire dall'offerente, a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del 23 FEBBRAIO 2027**; essa deve essere redatta mediante il Modulo Web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite

apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno del portale www.spazioaste.it, compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti 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. 32/2015).

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

L'offerta 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. 2/2015:

- 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. 63/2023 R.G.E., lotto n…., 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 tramite bonifico bancario sul conto indicato in avviso (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, nonché documento e codice fiscale del rappresentante;
- 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 alla procedura avente il seguente **IBAN:** ***IT 75A0326822300052136399670*** - Causale: Proc. Esecutiva n. 63/2023 R.G.E., lotto n…, 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 sopra indicato, l'offerta sarà **inammissibile**.

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia e inammissibilità dell'offerta, oltre alle cause sopra riportate nel presente avviso, si richiama l'art. 571, co. 2 c.p.c., per cui "**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 decimo del prezzo da lui proposto**".

**L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.**

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

**Modalità della vendita telematica asincrona**

Il Gestore per la vendita telematica è la società ASTA LEGALE attraverso il portale www.spazioaste.it

Il referente della Procedura, incaricato delle operazioni di vendita è il **Dott. MATTIA MELONARO.**

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 alla data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

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.

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

**Gara e aggiudicazione**

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

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

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

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

**La gara telematica asincrona avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 2 marzo 2027 ore 11.00 al 4 marzo 2027 ore 12.00.**

**Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a**

**tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.**

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendoconto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quellache 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.

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 validasarà 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 canaleufficiale 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 losvolgimento 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 lamigliore 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 o direttamente il Gestore che le detiene, provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneribancari.
- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

<u>Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario</u>

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

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 giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

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**, **<u>senza applicare la c.d. sospensione feriale e</u> 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 versatache verrà incamerata dalla procedura.

**<u>Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo</u>**, 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 lastessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si

sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

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

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

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

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successivealla 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.

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

1) 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, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art.46 quinto comma del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento).

2) 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);
3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la 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 alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi 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.
4) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
5) 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 della procedura e a cura della società preposta; sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.
6) 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.
7) Laddove interessato, l'aggiudicatario, nei trenta giorni dal versamento del saldo prezzo, dovrà depositare istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione del lotto; sarà onere del Delegato trasmettere la richiesta al Giudice dell'Esecuzione unitamente alla bozza del Decreto di trasferimento.
8) 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.
9) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede della ES.IM. società Cooperativa ove potranno richiedersi maggiori informazioni.
10) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario** si rinvia alle disposizioni del Giudice Delegato contenute nella Ordinanza di Delega al paragrafo VIII.

**PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE, almeno 90 giorni prima della data della vendita, nello stesso termine è trasmesso al Gestore che provvederà all'inserzione sul sito internet www.astalegale.net sul sito del Tribunale di Fermo, avendo cura di rispettare il termine minimo di 45 giorni liberi tra il compimento di tali ulteriori forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.

I lotti potranno essere visionati previa richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al seguente link https://pvp.giustizia.it/pvp/ (Custode: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE corrente in Monsano -AN).

Fermo li 19 novembre 2026.

Il Delegato Dott. MATTIA MELONARO