TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzioni immobiliari

R.G.E. n. 102/2019

Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570, 591 bis c.p.c.

Modalità telematica asincrona – Delegato Avv. Debora Senzacqua

Il sottoscritto Avv. Debora Senzacqua (codice fiscale SNZDBR81D70D542Y), appartenente all'Ordine degli Avvocati di Fermo, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 26/11/2024 nel procedimento esecutivo R.G.E. n. 102/2019, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **08.02.2027 alle ore 12:00 per il LOTTO 2** si procederà alla vendita telematica asincrona tramite piattaforma www.spazioaste.it, dei lotti sottoindicati, meglio descritti in ogni loro parte nelle consulenze estimative in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà 1/1 su locale ad uso laboratorio sito al piano terra nel comune di Montegranaro via Alessandro Manzoni n. 58 meglio individuato al NCEU del Comune di Montegranaro al Foglio 15, Particella 432, sub 13, categoria C/3, Classe 3, consistenza mq 74, superficie catastale 87 mq totale.

Il bene immobile è ubicato al piano terra in un edificio plurifamiliare di quattro livelli fuori terra (compreso il sottotetto) privo di ascensore, con accesso diretto da viabilità pubblica (Via A. Manzoni) e secondario da scala condominiale; confina a nord con affaccio e accesso su viabilità pubblica (via A. Manzoni), a est con la stessa proprietà uso garage sub 14 non oggetto di esecuzione, ad ovest vano scala condominiale e corte condominiale a sud con altra proprietà sub 2 e proprietà condominiale sub 4.

Il bene si presenta in stato vetusto avanzato con pavimentazioni di scarsa qualità e non perfettamente livellate costituite da formelle di graniglia, monocottura e gettata grezza di cls. Nello stato rilevato in data 4-1-2024 dal CTU è emerso che l'attuale utilizzatore ha demolito parte delle murature di compartimentazione con il sub 14 non oggetto di esecuzione, e alcuni tramezzi interni, oltre ad aver realizzato una partizione interna per dividere in sub 13 in due zone, la prima con accesso diretto da via Manzoni e la seconda con accesso dal sub 14, rendendo la zona di fatto interclusa. La zona interclusa del sub 13 (accesso da sub 14 non oggetto di esecuzione) è dotata di un wc con anti-bagno e areazione diretta.

La struttura portante del fabbricato è di tipo misto muratura (in parte con spessori fino a 60cm) e pilastri in c.a. la finitura esterna è ad intonaco tinteggiato a colore. Le murature interne sono ad intonaco a civile che necessita di un intervento di manutenzione. La partizione interna al locale è stata realizzata con struttura a secco in acciaio e cartongesso con pannello su unico lato verso la zona sud interclusa. Il sub 13 (zona fronte via Manzoni) ha un ampio portone sul fronte strada via Manzoni con passaggio di circa 250cm realizzato con telaio in alluminio e specchiature a vetro e serranda sezionale esterna ed una finestra sul lato ovest con telaio in ferro vecchia fattura anni 60. L'immobile è dotato di impianti vetusti tipici dello stato uso laboratorio ed è privo di riscaldamento. I quadri elettrici sono ubicati nel vano scala condominiale. L'immobile è privo di agibilità. L'altezza interna media è di circa 340 cm. Il fabbricato è dotato di corte condominiale lato est ed ovest utilizzata dai condomini prevalentemente ad uso parcheggio

Il CTU riferisce che i titoli abilitativi inerenti al fabbricato f.15 part. 432 su cui insiste il bene oggetto di perizia (sub 13) sono:

- Nulla osta prot. 1399 del 01/04/1966 pratica edilizia 37/66;
- Licenza di costruzione 127/75 del 10/6/1975
- Concessione edilizia 2003/106 del 30/07/2003;
- Permesso di costruire in sanatoria registro condoni 1514 rilasciato in data 8/11/2014;
- Titolo unico 491 prot 1940/15 sanatoria art 36 dpr 380/2001 fabbricato ubicato in via Manzoni 56/60 f. 15 p.lla 432 sub 11-12.

Il CTU inoltre riferisce che dalla verifica documentale (5/2/2021), non risulta agli atti del Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo Regione Marche Ufficio di Ascoli Piceno e/o Fermo, nessun deposito di calcolo strutturale né documentazione di collaudo o certificato di idoneità statica riferita al fabbricato su cui insiste il bene. In ordine alla verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi, il CTU riferisce che dai rilievi e dalla documentazione in atti, in visione sinottica dello stato autorizzato e modificato, il bene descritto al NCEU al f. 15 part. 432 sub 13, risulta non conforme allo stato autorizzato con Titolo unico 491 prot 1940/15 e alla planimetria catastale in atti dal 26/5/2015. Rileva altresì in ordine alla verifica condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, che ai fini della riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n 47/85 e smi le difformità rilevate sugli immobili non sono applicabili, in quanto le ragioni del credito sono posteriori (anno 2011) all'art.32 del DL 30/9/2003 n. 269. Riferisce il CTU che le opere interne eseguite in difformità tra il sub 13 ed il sub 14 non sono allo stato attuale autorizzabili in quanto il sub 13 è oggetto di procedura esecutiva mentre il sub 14 ne è escluso. Ai fini dello stato conforme allo stato autorizzato e

catastale, è necessario il ripristino nella muratura di compartimentazione tra il sub 13 ed il sub 14 e la demolizione del tramezzo interno al sub 13 al fine di rendere accessibile e conforme la porzione del sub 13 oggi interclusa e con accesso esclusivo dal solo sub 14. Ai fini del ripristino dello stato autorizzato e catastale, il CTU stima un costo forfettario di circa 5.000,00 € oltre ad oneri di legge comprendente, le opere di demolizione, trasporto a rifiuto ed oneri di discarica del tramezzo di separazione interno al sub 13 e la ricostruzione delle pareti di compartimentazioni verso il sub 14 da realizzarsi in muratura in laterizio ed intonacatura a civile almeno nella faccia interna al sub 13. Ai fini del rilascio del cert. di agibilità del fabbricato f. 15 p.lla 432 la quota di spesa dovrà essere ripartita tra le varie unità immobiliari. La quota condominiale del sub 13 non è definita. Ai fini della regolarità edilizia il CTU prevede i seguenti oneri e sanzioni:

ONERI PROFESSIONALI	
SCIA agibilità ai sensi della legge regionale n. 8 del 18/04/2019 art.35 comma 2.3 comprendente anche le spese non documentate iva e cassa, possono essere quantificati forfettariamente in circa	**€ 850,00**
Nomina del verificatore ai fini dell'emissione di un certificato di idoneità statica o similare in sostituzione del certificato di Collaudo, comprendente le spese non documentate iva e cassa, possono essere quantificati forfettariamente in circa (verific intero fabbricato)	**€ 3.500,00**
Redazione di Attestato di Prestazione energetica comprendente le spese non documentate iva e cassa, possono essere quantificati forfettariamente in circa	**€ 250,00 ad U.I.**
Eventuali certificazioni postume in merito agli impianti	**€ 800,00 ad U.I**
Sanzione scia agibilità postuma art 24 comma 3 dpr 380/2001	**€ da 77 a € 464,00**

L'immobile sopra descritto è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Disponibilità del bene: occupato da terzi senza titolo opponibile.

Prezzo base: € 11.728,13 (euro undicimilasettecentoventotto/13)

Offerta minima: € 8.796,09 (euro ottomilasettecentonovantasei/09) pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro mille/00)

Inizio gara: 08 FEBBRAIO 2027 ore 12:00

****

Tutte le indicazioni di natura urbanistica catastale, nonché descrittiva, che si richiamano espressamente, sono state desunte dalle perizie tecniche redatte dal C.T.U., consultabili sul portale www.astalegale.net, ed alle quali 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.astalegale.net.

L'offerta di acquisto, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno 01 FEBBRAIO 2027, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015). Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare). 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 "Proc. Esecutiva n. 102/2019 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 tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **TRIB. FERMO PROC. ESEC. R.G.E. 102/2019 IBAN IT48S0615069450CC0010122671** 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 TRIB. FERMO PROC. ESEC. R.G.E. 102/2019 IBAN IT48S0615069450CC0010122671 e dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 102/2019 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 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. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati.

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:

- **LOTTO 2 dal 08.02.2027 ore 12:00 al 10.02.2027 ore 12:00.**

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.

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).

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 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:

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.astalegale.net 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 il Custode ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE per il circondario del Tribunale di Fermo sito a Monsano in via Cassolo n. 35, tel. 0731.605180 – 605542 - 60914, email infovisite@ivgmarche.it.

Gli interessati possono reperire ulteriori informazioni dal Professionista Delegato Avv. Debora Senzacqua con Studio in Fermo Viale Giuseppe Speranza 161/A, Tel. 0734/013635, email debora.senzacqua@alice.it.

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

Fermo, 25 Novembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Debora Senzacqua



Firmato digitalmente da:
Senzacqua Debora
Firmato il 25/11/2026 23:10
Seriale Certificato: 6431750
Valido dal 26/06/2026 al 26/06/2029
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA