

## **TRIBUNALE DI FERMO**

### **Esecuzioni immobiliari**

**R.G.E. n. 7/2014**

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

#### **Modalità telematica asincrona – Delegato Avv. Jenny Felici**

Il sottoscritto Avv. Jenny Felici (codice fiscale FLCJNY87C66F522D), 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 24.09.2024 nel procedimento esecutivo R.G.E. n. 7/2014, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **avvisa**

che il giorno **17 marzo 2025 alle ore 12:00** si procederà alla vendita telematica asincrona del LOTTO UNICO tramite piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del lotto sotto indicato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa 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 UNICO**

Piena proprietà (1/1) di porzione di fabbricato sito in Porto San Giorgio, Via Michelangelo Buonarroti n. 143, costituito da appartamento di civile abitazione al piano secondo con soffitta al piano sottotetto, garage al piano terra e cantina al piano interrato, oltre le parti comuni come per legge, della superficie commerciale di mq. 127,29, in proprietà esclusiva, confinante con beni condominiali per più lati. I beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Porto San Giorgio, catasto fabbricati foglio 8 particella 668, sub. 4 appartamento con soffitta, categoria A/2, di classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie totale 71 mq, piano 2-3, rendita € 426,08; foglio 8 particella 668, sub. 8, garage, categoria C/6, di classe 4, consistenza 30 mq., superficie totale 33 mq., piano T., rendita € 80,57; foglio 8 particella 668, Sub 15, cantina, categoria C/2, di classe 1, consistenza 14 mq., superficie totale 16 mq., piano primo sottostrada, rendita € 22,41; bene comune non censibile, partita speciale A, ingresso vano scala, piani S1-T-1-2 foglio 8 particella 668, Sub 16; bene comune non censibile, partita speciale A corte, rampa accesso con parcheggio esterno, foglio 8 particella 668, Sub 18; bene comune non censibile, partita speciale A corte, area urbana, foglio 8 particella 668, Sub 19. L'appartamento al piano secondo, con accesso dalla corte comune, esposto su due lati, è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno, per una superficie coperta complessiva di mq. 69,40 circa ed altezza interna di ml. 2,70 circa; oltre quattro balconi, per una superficie di mq. 12,88. E' presente una scala in legno interna al sottotetto con

due locali e due bagni per una superficie coperta complessiva di mq. 69,86 circa ed altezza interna al centro di ml. 2,40 a spiovere fino ad h 0,80 circa. L'appartamento presenta le seguenti finiture: finestre in legno con vetri doppi, persiane in legno, due porte interne in legno tamburato, pareti tinteggiate, pavimenti in ceramica, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio. Il garage al piano terra con accesso dalla corte con vetrina, nello stato di fatto è adibito ad appartamento avente un'unica stanza con angolo cottura, un bagno senza finestre e con accesso anche al vano scala condominiale, per una superficie coperta complessiva di mq. 35,70 circa ed altezza interna di ml. 2,70 circa. Il garage, presenta le seguenti finiture: una finestra in legno con vetri doppi, persiane in legno, due porte interne in legno tamburato, pareti tinteggiate, pavimenti in ceramica, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio. La cantina al piano interrato con accesso da scala e corridoio condominiale con porta in ferro presenta un unico locale con una finestra alta, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, impianto elettrico, per una superficie coperta complessiva di mq. 19,10 circa ed altezza interna di ml. 2,80 circa. Lo stato di manutenzione complessivo è mediocre.

Si riportano a seguito le pratiche edilizie rilasciate dal Comune a seguito di accesso agli atti effettuato dal CTU:

- Concessione per esecuzione lavori edili n. 3700, per lavori di Costruzione edificio di civile abitazione, rilasciata il 27.09.1995 con il n. 5731 di protocollo;
- Concessione per esecuzione lavori edili n. 4018, per lavori di variante in corso d'opera costruzione fabbricato di civile abitazione (3700/95) sistemazione aree di pertinenza, rilasciata il 28.07.1998 con il n. 9P40 di protocollo;
- Autorizzazione prot. n. 8207 del 15.01.1998 della Regione Marche Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo, relativa alla sistemazione dell'alveo e delle sponde del fosso rio Petronilla;
- Concessione per esecuzione lavori edili n. 4383, per sistemazioni esterne, quali opere di recinzione, pavimentazioni, piantumazioni previste nelle concessioni nn. 3700 e 4018, rilasciata il 28.03.2001 con il n. 26561 di protocollo;
- Autorizzazione n. 363 del 18.12.2000 relativa alla realizzazione della rete fognante;
- Concessione per esecuzione lavori edili n. 4301 del 05.10.2000, relativa alla realizzazione del ponte di attraversamento del fosso Rio Petronilla;

- Richiesta di agibilità del 13.03.2003 con il n. 7562 di protocollo del 20.03.2003 ai sensi del D.P.R. 425 del 22.04.1994. L'agibilità si intende attestata ai sensi del comma 3 dell'art. 4 del D.P.R. 22.04.1994 n. 425 per silenzio assenso.

Il C.T.U. ha rilevato l'esistenza del vincolo sismico e del vincolo a favore concessioni e costruzioni, avente per oggetto l'eventuale rimozione della recinzione e della pavimentazione qualora ciò sia richiesto da esigenze autostradali, trascritto il 23.01.2002 al n. 337 rep. part.. Il C.T.U. ha rilevato inoltre le seguenti servitù pubbliche:

- servitù di fognatura trascritta il 08.11.2002 al n. 5915 rep. part.;
- servitù di scarico a mezzo collettore fognario a favore di due edifici confinanti, giusta scrittura privata autenticata Notaio, in data 19.11.2003;
- servitù di passaggio a favore del condominio da esercitarsi su un piccolo ponte per raggiungere la Via Collina.

Il C.T.U. ha rilevato le seguenti difformità catastali dovute a diversa distribuzione degli spazi interni della soffitta, da rendere conformi con variazione catastale per un importo previsto di € 700,00 con tempi brevi.

Il C.T.U. ha rilevato inoltre le seguenti difformità:

- il garage al piano terra adibito ad abitazione, dovrà essere riportato a garage, con asportazione dell'angolo cottura e dei mobili presenti, per tali lavori non necessita alcuna pratica edilizia;
- modifiche interne al piano sottotetto che riguardano porzione di divisorio tra i due bagni, dove il secondo bagno è abusivo così come la presenza di tre finestre tipo velux sul tetto, per tali opere in parziale difformità al progetto assentito, occorre presentare una sanatoria;
- dal progetto approvato del 2001 e dallo stato di fatto nella soffitta risulta una porta finestra con accesso unico ed esclusivo, rispetto agli altri condomini, a quello che sembra una terrazza, ma che in realtà è la copertura piana del vano scala condominiale e quindi di non di esclusiva proprietà;
- dall'esame dell'atto di compravendita, dalle planimetrie catastali dall'elaborato planimetrico, dal regolamento di condominio, sentito l'amministratore, tutti confermano che il debitore non ha acquistato l'eventuale terrazza, ma che questo spazio fa parte del bene comune non censibile individuato come sub 16 vano scala comune a tutti i condomini.

Il C.T.U. riferisce che da un punto di vista urbanistico per risolvere si propone al futuro acquirente di presentare una pratica edilizia con SCIA per modifica prospetto trasformando la porta finestra della soffitta in finestra, in modo da escludere qualsiasi accesso alla proprietà degli altri condomini. Il C.T.U. propone una nuova pratica e non una sanatoria in quanto la porta finestra in effetti risulta autorizzata dal progetto del 2001.

Il C.T.U. riferisce che l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile mediante SCIA in sanatoria in parziale difformità della concessione edilizia nella soffitta i cui costi di regolarizzazione, da verificare con il Comune, sono previsti per complessivi € 2.500,00; nuova SCIA per modifica di prospetto porta finestra a finestra nella soffitta previsti per complessivi € 2.500,00.

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nel condominio; risultano non pagate quote condominiali pari ad € 9.852,39 alla data della perizia estimativa.

Gli immobili sopra descritti sono sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica.

**Disponibilità del bene:** gli immobili risultano liberi da persone ma sono presenti all'interno degli stessi beni mobili del debitore.

**Prezzo base:** € 214.800,00 (euro duecentoquattordicimilaottocento/00)

**Offerta minima:** € 161.100,00 (euro centosessantunomilacento/00) 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:** 17 marzo 2025 alle ore 12:00

\*\*\*\*\*

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](http://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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

L'offerta di acquisto, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le **ore 12,00 del giorno 10 marzo 2025**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

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. 7/2014 R.G.E., 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 **TRIB.FERMO UFF.ESEC.NI IMM.RI R.G.7/2014 IBAN IT65G0615069450CC0010121907** 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 UFF.ESEC.NI IMM.RI R.G.7/2014 IBAN IT65G0615069450CC0010121907 e dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 7/2014 R.G.E., 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](http://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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 17.03.2025 ore 12:00 al 19.03.2025 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.

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).

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 della 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](http://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 (AN), in via Cassolo n. 35, tel. 0731.605180, 0731.605542, 0731.60914, email [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it).

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

Torre San Patrizio, 22 novembre 2024

Il professionista delegato

Avv. Jenny Felici