

NOTAIO ALEANDRO ALLEVI  
Rua del Papavero, 6  
63100 – ASCOLI PICENO (AP)

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**III AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**Procedura esecutiva immobiliare n. 162/2011 R.G.E. Giudice**  
**dell'Esecuzione Dott.ssa Giorgia Cecchini**

Il sottoscritto Notaio Aleandro Allevi, nominato professionista delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza 29/10/2019, successiva ordinanza di rinnovo delega operazioni di vendita delegate 08/06/2021

**AVVISA**

che il giorno **MERCOLEDI' 16 OTTOBRE** alle ore **10:30 e ss.**, si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**

che avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche pervenute sul portale internet **www.spazioaste.it** del gestore delle vendite **astalegale.net s.p.a.**

Del seguente bene:

**LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà su appartamento sito in via Friuli n. 24, Comune di Monte Urano; l'appartamento è posto al piano primo ed ha una superficie di mq 118; è composto da una cucina, un soggiorno, n. 3 camere e un bagno, dotato di balconi esterni di superficie pari a mq 12 e di una pertinenza al piano terzo destinata a soffitta di superficie utile (con altezza maggiore di 1,5 m.) di 16 mq e di altezza variabile tra 2,4 m. e 0,25 m.

**L'immobile** attualmente è occupato.

**DATI CATASTALI:** distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano (Fm), al foglio 9, particella 71, sub 4, cat A/2, cl 4, vani 7, superfice catastale 128 mq, rendita Euro 469,98

**Prezzo base del LOTTO UNICO: € 55.500,00 (euro**  
**cinquantacinquemilacinquecento/00)**

NOTAIO ALEANDRO ALLEVI  
Rua del Papavero, 6  
63100 – ASCOLI PICENO (AP)

**Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 41.625,00 (euro quarantunomilaseicentoventicinque/00, pari al 75% del valore dell'immobile).**

**Offerta minima in aumento in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573c.p.c.: € 1.000,00 (euro mille/00).**

#### **Regolarità edilizia e Urbanistica**

L'edificio è stato completato e reso agibile con autorizzazione di abitabilità del sindaco di Monte Urano in data 04/07/1980.

La concessione edilizia per la realizzazione dell'immobile risale al 20/05/1977 prot n.1694 (pratica n. 370/77) del comune di Monte Urano e successive varianti. L'appartamento è affetto da piccole difformità rispetto allo stato di progetto sanabili tramite presentazione di pratica in sanatoria.

Quanto alla regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto Ing. Gionni Pallotti nella perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso.

#### **Certificazione Energetica**

La perizia nulla dice circa attestazione di prestazione energetica quindi l'immobile potrebbe risultarne sprovvisto. In tale ipotesi si fa presente che le spese per dotare l'immobile del certificato APE sono a carico dell'acquirente, il quale dovrà provvedere a consegnarlo prima del decreto di trasferimento al professionista delegato, Notaio Aleandro Allevi presso il suo studio previo contatto telefonico.

#### **Vincoli ed oneri condominiali**

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale, avente parti comuni con altre unità immobiliari e sono presenti oneri condominiali meglio indicati nella perizia di stima.

#### **DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

## DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

### 1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- **le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame;**
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA e DEI DOCUMENTI ALLEGATI

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale prescelto e comunicato nell'avviso di vendita (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, versata mediante bonifico bancario sul conto corrente acceso presso il Banco Marchigiano IBAN IT14F0849169452000130000093; il bonifico **dovrà essere effettuato entro 5 giorni anteriori alla data fissata per la vendita;**

3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
4. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante.

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

6. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
7. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
8. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
9. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che

dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel sito del soggetto prescelto per pubblicità e vendita. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità entro i termini e nelle modalità sopra specificati.

#### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

NOTAIO ALEANDRO ALLEVI  
Rua del Papavero, 6  
63100 – ASCOLI PICENO (AP)

- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima e dell'avviso di vendita;

#### **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

la cauzione dovrà essere versata cinque giorni prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito ed essere di importo **pari almeno al 10% del prezzo offerto, a pena di inammissibilità dell'offerta**. Essa andrà versata mediante bonifico bancario sul conto corrente acceso presso il Banco Marchigiano IBAN IT14F0849169452000130000093.

#### **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

#### **MODALITÀ DI 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 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.

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.**

**Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti.** 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.

Il Professionista Delegato comunicherà mediante email e sms la chiusura della gara telematica.

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 Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero da 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 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, 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.

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 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.

**Per ulteriori indicazioni circa le modalità di presentazione dell'offerta telematica, lo svolgimento della vendita e per l'aggiudicatario si rinvia a tutto quanto previsto nell'ordinanza di vendita 29/10/2019 e nel relativo allegato B) nonché a quanto previsto nell'ordinanza del 08.06.2021;**

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura dal professionista delegato:

- a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul **Portale delle Vendite Pubbliche** dovrà essere effettuata necessariamente **65 giorni** prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;

#### **RENDE NOTO**

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e

NOTAIO ALEANDRO ALLEVI  
Rua del Papavero, 6  
63100 – ASCOLI PICENO (AP)

passive. 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;

a) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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 motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

b) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

c) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;

d) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

e) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

f) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode.

### INFORMA

che le richieste di visita dell'immobile al **Custode (IVG MARCHE Via Cassolo n. 35 - 0731 60914-605180-e mail [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it))** dovranno essere effettuate telefonicamente. Ulteriori informazioni possono essere richieste al **Delegato (Notaio**

NOTAIO ALEANDRO ALLEVI  
Rua del Papavero, 6  
63100 – ASCOLI PICENO (AP)

**Aleandro Allevi, con studio Ascoli Piceno Rua del Papavero |mobile 3331317305 |  
Email: aallevi@notariato.it).**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale dell'ordinanza di vendita e dei relativi allegati della relazione peritale;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la dispensa del Delegato dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica che, in caso di assenza, dovrà essere fornito dall'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento, come specificato nel presente avviso.

Ascoli Piceno, il 02 Agosto 2024.

**Il Professionista Delegato**

Notaio Alejandro Allevi

