

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**Proc. 4-2018 R.G.E.I.**  
**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA**  
**DELEGATA ALLA DOTT.SSA CINZIA MARINANGELI**  
**(Esperimento n. 1)**

La sottoscritta Dott.ssa Cinzia Marinangeli iscritta 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 19.12.2023 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo **n. 4-2018 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO** (promosso da BCC PICENA) e sono state delegate alla sottoscritta le relative operazioni, visti gli articoli 569 e 591 bis C.P.C.

**AVVISA**

Che il giorno **4 DICEMBRE 2024 alle ore 09.00** si svolgerà la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona del lotto sotto descritto, tramite la piattaforma **www.spazioaste.it** come di seguito indicato e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

\*\*\*\*\*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

\*\*\*\*\*

**LOTTO UNO** (denominato in perizia con la lettera A)

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 su:

- Appezamento di terreno agricolo della complessiva superficie catastale di mq. 50.755,00, sito in comune di Monteleone di Fermo (FM), via Chiavanella;
- Complesso immobiliare costituito da abitazione, con annessi accessori e locale ad uso autorimessa, e da capannone ad uso rimessaggio attrezzi agricoli e deposito sito in comune di Monteleone di Fermo (FM), via Chiavanella.

**DATI CATASTALI**

- Appezamento di terreno agricolo:

Catasto terreni del comune di Monteleone di Fermo						
Foglio	Part.	Qualità	classe	Superficie ha are ca	Red.Dom	Red.agr.

7	15	seminativo	01	21 80	11,26	12,95
7	20	Seminativo vigneto	03 01	08 50 02 00	3,07 1,39	4,39 1,08
7	21	Bosco misto	01	02 60	0,34	0,04
7	26	seminativo	03	42 00	15,18	21,69
7	115	Seminativo vigneto	03 02	42 97 08 53	15,53 4,85	22,19 4,19
7	118	seminativo	02	85 70	37,62	48,69
7	119	seminativo	2	54 30	23,84	30,85
7	176	seminativo	3	19 60	7,09	10,12
7	177	Semin arbor	3	15 10	5,46	7,8
7	191	seminativo	3	39 50	14,28	20,4
7	250	seminativo	1	43 40	22,41	25,78
6	546	seminativo	1	00 20	0,1	6,12
5	288	Semin arbor	2	04 70	2,06	2,67
5	289	Semin arbor	2	00 70	0,31	0,4
7	22	seminativo	2	34 20	15,01	19,43
7	117	seminativo	1	54 20	27,99	32,19
7	220	seminativo	2	27 55	12,09	15,65
		TOTALE SUPERFICIE		5 07 55		

- Appartamento con accessori descritto al:

Catasto urbano del comune di Monteleone di Fermo, foglio n. 7, part. n.185, sub. 3, Cat. A/2, classe 4, vani 10, superficie catastale totale 189 mq, rendita €. 377,01, Piano T-1-2.

- Locale a uso autorimessa descritto a:

Catasto urbano del comune di Monteleone di Fermo, foglio n. 7, part. n.185, sub. 7, Cat. C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita €. 32,95, Piano T.

- capannone ad uso rimessaggio attrezzi agricoli e deposito descritto al:

Catasto urbano del comune di Monteleone di Fermo, foglio n. 7, part. n.249, sub. 1, Cat. D/10, rendita €. 760,00, Piano T.

STATO DI POSSESSO: Le unità sub 3, sub 7 e sub 1 sono occupate dagli esecutati, il terreno agricolo risulta coltivato dagli esecutati.

**LOTTO DUE** (denominato in perizia con la lettera B)

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 su:

- Appezamento di terreno agricolo della complessiva superficie catastale di mq. 337.570,00, sito in comune di Santa Vittoria in Matenano (FM), Contrada Poggio.
- Immobile costituito da abitazione e locale ad uso autorimessa, unità collabenti, sito in comune di Santa Vittoria in Matenano (FM), Contrada Poggio.
- Frustoli di terreno costituiti da area urbana senza fabbricati, siti in comune di Santa Vittoria in Matenano (FM), Contrada Poggio.

#### DATI CATASTALI

- Appezamento di terreno agricolo:

Catasto terreni del comune di Santa Vittoria in Matenano						
Foglio	Part.	Qualità	classe	Superficie ha are ca	Red.Dom	Red.agr.
1	299	Area rurale		00 60		
1	300	Area rurale		00 10		
1	303	Area rurale		00 45		
1	304	Sem Arbor	2	3 65	1,41	1,79
1	295	Sem Arbor	3	1 11 10	31,56	48,77
1	274	Sem Arbor	2	1 10 40	42,76	54,17
1	276	Sem Arbor	2	34 30	13,29	16,83
1	278	Sem Arbor	2	11 25	4,36	5,52
1	280	seminativo	4	17 40	4,49	7,64
1	282	seminativo	3	84 20	23,92	39,14
1	284	seminativo	4	47 90	12,37	21,03
1	286	Sem Arbor	3	53 50	15,2	23,49
1	288	Sem Arbor	3	11 60	3,29	5,09
1	290	Sem Arbor	2	13 90	5,38	6,82
1	1	seminativo	5	1 12 10	20,26	26,05
1	2	seminativo	3	39 70	11,28	18,45
1	3	Sem Arbor	3	64 70	18,38	28,4
1	4	seminativo	4	46 50	12,01	20,41
1	5	seminativo	4	24 60	6,35	10,8
1	6	seminativo	4	12 10	3,12	5,31
1	7	seminativo	3	32 00	9,09	14,87
1	8	Seminativo bosco alto	3	6 85	1,95	3,18
			2	1 10 65	4,57	2,86

1	9	seminativo	3	25 40	7,21	11,81
1	10	seminativo	4	26 30	6,79	11,55
1	11	Sem Arbor	3	1 59 70	45,36	70,11
1	12	Sem Arbor	3	1 02 90	29,23	45,17
1	13	seminativo	3	69 00	19,6	32,07
1	14	Pasc cespug	U	7 20	0,3	0,15
1	15	seminativo	5	12 00	2,17	2,79
1	16	seminativo	5	18 00	3,25	4,18
1	20	Sem Arbor	2	24 40	9,45	11,97
1	21	seminativo	3	10 30	2,93	4,79
1	22	seminativo	4	60 40	15,6	26,51
1	23	seminativo	5	45 10	8,15	10,48
1	25	Sem Arbor	3	8 20	2,33	3,6
1	27	seminativo	4	12 30	3,18	5,4
1	28	seminativo	5	54 30	9,82	12,62
1	29	Seminativo Sem Arbor	4	1 00 00	25,82	43,9
			4	10 10	2,35	2,87
1	30	seminativo	4	36 10	9,32	15,85
1	31	Bosco misto pasc cespug	UU	7 00	0,43	0,04
				70	0,03	0,01
1	38	seminativo	4	31 10	8,03	13,65
1	45	Sem Arbor	3	6 50	1,85	2,85
1	46	seminativo	3	11 40	3,24	5,3
1	47	pasc cespug	U	82 10	3,39	1,7
1	48	seminativo	4	63 10	16,29	27,7
1	49	seminativo	3	7 10	2,02	3,3
1	51	Sem Arbor	3	1 66 00	47,15	72,87
1	52	Seminativo Bosco ceduo	3	1 37	0,39	0,64
			2	5 93	0,12	0,03
1	62	seminativo	3	11 90	3,38	5,53
1	64	seminativo	3	1 30	0,37	0,6
1	65	seminativo	4	11 40	2,94	5
1	66	pasc cespug	U	2 60	0,11	0,05
1	67	Sem Arbor	2	16 90	6,55	8,29
1	68	Sem Arbor	2	29 10	11,27	14,28
1	71	Sem Arbor	3	18 20	5,17	7,99
1	72	seminativo	3	37 45	10,64	17,41

1	73	seminativo	4	25 60	6,61	11,24
1	90	Sem Arbor	3	58 50	16,62	25,68
1	102	seminativo	5	80 70	14,59	18,76
1	112	seminativo	4	22 10	5,71	9,70
1	113	seminativo	4	30 60	7,90	13,43
1	114	Sem Arbor	3	23 10	6,56	10,14
1	115	Sem Arbor	3	47 80	13,58	20,98
1	116	seminativo	3	4 90	1,39	2,28
1	117	Sem Arbor	2	25 20	9,76	12,36
1	118	Sem Arbor	3	80 70	22,92	35,43
1	120	Seminativo bosco misto	4 U	1 10 88 3 02	28,63 0,19	48,68 0,02
1	121	Sem Arbor	3	1 34 80	38,29	59,18
1	122	Sem Arbor	3	69 90	19,86	30,69
1	123	Bosco alto seminativo	2 3	2 62 3 98	0,11 1,13	0,07 1,85
1	138	Sem Arbor	2	32 80	12,70	16,09
1	139	Sem Arbor	3	43 50	12,36	19,10
1	146	pascolo	1	4 45	0,21	0,11
1	151	seminativo	4	39 10	10,10	17,16
1	152	seminativo	5	45 30	8,19	10,53
1	154	Sem Arbor	3	41 30	11,73	18,13
1	160	Sem Arbor	3	46 20	13,12	20,28
1	171	Sem Arbor	3	3 30	0,94	1,45
1	172	Sem Arbor	3	1 30	0,37	0,57
1	175	Sem Arbor	3	7 60	2,16	3,34
1	177	Sem Arbor	3	14 60	4,15	6,41
1	179	Sem Arbor	3	38 40	10,91	16,86
1	180	Sem Arbor	3	1 90	0,54	0,83
1	188	seminativo	3	2 70	0,77	1,25
1	192	pasc cespug	U	1 10	0,05	0,02
1	196	seminativo	4	10	0,03	0,04
1	212	Sem Arbor	3	1 20	0,34	0,53
1	214	Sem Arbor	3	2 10	0,60	0,92
1	215	Sem Arbor	3	15	0,04	0,07
7	1	Seminativo bosco ceduo	4 1	6 00 39 00	1,55 1,61	2,63 0,20

7	2	seminativo	4	27 70	7,15	12,16
7	3	seminativo	4	9 10	2,35	3,99
		TOTALE SUPERFICIE		33 75 70		

- abitazione e locale ad uso autorimessa:

Catasto urbano del comune di Santa Vittoria in Matenano, foglio n. 1, part. n.269, sub. 5, Cat. F/2 (edifici collabenti), Piano T-1-2;

- Frustoli di terreno costituiti da area urbana senza fabbricati:

Catasto urbano del comune di Santa Vittoria in Matenano, foglio n. 1, part. n.293, Cat. F/1, Consistenza mq. 1200, Piano T;

Catasto urbano del comune di Santa Vittoria in Matenano, foglio n. 1, part. n.297, Cat. F/1, Consistenza mq. 570, Piano T.

STATO DI POSSESSO: L'unità abitativa è libera in quanto collabente, i terreni sono coltivati dagli esecutati.

\*\*\*\*\*

Rinvio all'elaborato peritale: i beni sono meglio descritti nella perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto Ing. Giampiero Massucci datata 07.12.2023 e successivamente integrata in data 01.07.2024, che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

URBANISTICA e CONFORMITA' LOTTO UNO (denominato in perizia con la lettera A)

L'edificio è stato oggetto delle autorizzazioni edilizie di seguito descritte:

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 1/82 prot. n. 1622 del 11/11/1982 per lavori di "Risanamento e ammodernamento abitazione in fabbricato rurale";
- Richiesta di Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85, presentata in data 24/03/1986, prot.n. 326;
- Ordinanza n. 58 del 03/05/2017 di inagibilità temporanea sino al perdurare delle condizioni rilevate all'atto della redazione della scheda Fast a seguito del sisma 2016 (condizioni già rimosse dall'esecutato - edificio agibile).
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 14/91 prot. n. 1735 del 15/02/1992 per lavori di "fabbricato per la trasformazione di prodotti agricoli";
- Certificato di destinazione urbanistica relativo all'appezzamento di terreno agricolo.

CONFORMITA' URBANISTICA

Unità abitativa

L'unità abitativa sita al piano primo dell'edificio residenziale è conforme agli elaborati grafici allegati alla richiesta di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 presentata in data 24/03/1986, prot.n. 326.

La suddetta richiesta, per cui è stata pagata l'oblazione iniziale, non è stata mai perfezionata al fine del rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è sufficiente presentare la relativa richiesta di rilascio visto che non sono state apportate successive modifiche all'unità abitativa rispetto agli elaborati grafici allegati alla richiesta di condono.

#### Accessori e locale ad uso autorimessa

Nella richiesta di condono sopra citata per l'unità abitativa è stata inserita anche una superficie pari a mq. 33,66 relativa alla parte di accessorio destinata a pollaio e cantina.

Nella richiesta di condono edilizio non è presente alcuna planimetria relativa a tale edificio per cui per esso valgono le stesse considerazioni sopra citate per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria dell'unità abitativa.

#### Capannone ad uso rimessaggio attrezzi agricoli e deposito

Relativamente al capannone ad uso rimessaggio attrezzi agricoli invece è stata rinvenuta la concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 14/91 prot. n. 1735 del

15/02/1992 rilasciata per lavori di "fabbricato per la trasformazione di prodotti agricoli" solamente per il corpo di fabbrica centrale realizzato in elementi prefabbricati in c.a. con copertura in acciaio.

Quest'ultimo presenta delle difformità prospettiche e di divisione interna rispetto agli elaborati grafici allegati alla concessione originaria.

Alla luce di quanto sopra per ottenere la conformità urbanistica bisognerà depositare presso l'ufficio tecnico comunale una S.C.I.A. ai sensi dell'art. 6, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, a firma di un tecnico abilitato e versare una oblazione pari ad €. 1000,00, per sanare le difformità della distribuzione interna, e pari ad €. 500,00 per sanare le difformità prospettiche.

L'onorario per il tecnico incaricato a svolgere le prestazioni professionali sopra descritte è pari a circa € 2.000,00.

Invece relativamente al corpo fabbrica che circonda quello centrale non è stata rinvenuta a seguito dell'accesso agli atti alcuna autorizzazione urbanistica per tale motivo tale corpo fabbrica risulta abusivo e, poiché la legge regionale "Piano casa" non è stata prorogata e scade il 31/12/2023, esso non potrà essere sanato ai sensi di questa legge, ma potrà esserlo unicamente nel caso in cui il terreno venga acquistato da un imprenditore agricolo a titolo principale e se gli indici urbanistici volumetrici permettano di mantenere in essere la parte abusiva.

Alla luce di quanto sopra quest'ultima porzione di edificio non viene tenuta in considerazione nella quantificazione del valore commerciale del complesso immobiliare.

Non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto, il valore di stima viene decurtato di Euro 200,00.

URBANISTICA e CONFORMITA' **LOTTO DUE** (denominato in perizia con la lettera B)

Immobile costituito da abitazione e locale ad uso autorimessa

Il CTU non ha rinvenuto alcuna autorizzazione urbanistica.

Per cui il perito presume, considerando anche le caratteristiche architettoniche del fabbricato rurale, che esso sia stato realizzato prima dell'anno 1967.

Successivamente, nell'anno 2014, a seguito dell'obbligo di trasferire i fabbricati rurali dal catasto terreni al catasto urbano, l'edificio è stato iscritto al catasto urbano del comune di Santa Vittoria in Matenano con la categoria F/2, edifici collabenti.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

Il **LOTTO UNO** (denominato in perizia con la lettera A) **viene posto in vendita al prezzo base di Euro 215.800,00 con offerta minima non inferiore ad Euro 161.850,00, oltre imposte di legge.**

Il **LOTTO DUE** (denominato in perizia con la lettera B) **viene posto in vendita al prezzo base di Euro 387.000,00 con offerta minima non inferiore ad Euro 290.250,00, 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.

#### **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 in appresso 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](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 02.800.300 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 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 quinto giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e**



**festivi) antecedente a quello fissato dal delegato per la vendita telematica;** 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](http://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](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 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:

- o cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- o 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;
- o per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

- o 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;
- o 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;
- o 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:

- a) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- b) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- c) il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- d) l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- e) la data delle operazioni di vendita;
- f) il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- g) l'importo versato a titolo di cauzione;
- h) 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. 4-2018 R.G.E., lotto \_\_\_\_\_, versamento cauzione**";
- i) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- j) 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;
- k) 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 55 F 08491 69540 000070000552**, - Causale: **Proc. Esecutiva n. 4-2018 R.G.E., lotto \_\_\_\_\_, 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](http://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](http://www.spazioaste.it)

Il referente della Procedura, incaricato delle operazioni di vendita è la Dott.ssa Cinzia Marinangeli.

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 04.12.2024 ore 09.00 al 06.12.2024 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 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.

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.
- il Delegato o direttamente il Gestore che le detiene, 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.

**Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo,** 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 la stessa 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 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:

- 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](http://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.

Il lotto potrà essere visionato previa richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al seguente link <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (Custode: l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Via Cassolo n. 35 - 60030 MONSANO -AN).

Fermo li 31/08/2024

Il Delegato

Dott.ssa Cinzia Marinangeli

