

**DOTT. SSA GIORGIA VECCHIOTTI**

63837 Falerone (FM), Via Volpi, n° 78

Cell. +393407744434 email: giorgiavecchiotti@gmail.com

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA**  
**(artt. 569, 571, 576, e 591bis c.p.c.)**

La sottoscritta Dott.ssa Giorgia Vecchiotti, con Studio in Falerone (FM), Via Volpi, n°78, in qualità di professionista delegata alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione dottoressa Domizia Perrone presso il Tribunale di Fermo ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza resa all'udienza del 02.05.2023, nell'esecuzione immobiliare n° 180/2015 R.G.;

**VISTO**

- che il giorno 18 Dicembre 2023, alle ore 14:00, presso lo studio del Dott.ssa Giorgia Vecchiotti sito in Falerone (FM), Via Volpi, n° 78, si è tenuto il primo esperimento di vendita senza incanto esclusivamente in via telematica ed è andato deserto;
- che il giorno 28 Giugno 2024, **alle ore 10:00**, presso lo studio del Dott.ssa Giorgia Vecchiotti sito in Falerone (FM), Via Volpi, n° 78, si è tenuto il secondo esperimento di vendita senza incanto esclusivamente in via telematica ed è andato deserto;

**AVVISA**

che il giorno 10 Dicembre 2024, alle ore 10:00, presso lo studio del Dott.ssa Giorgia Vecchiotti sito in Falerone (FM), Via Volpi, n° 78, si procederà alla **vendita senza incanto esclusivamente in via telematica** del seguente bene immobile:

**LOTTO UNO: *Appartamento Unità immobiliare residenziale foglio n. 8, particella n. 644, sub. n. 12 – Marina di Altidona, via Michelangelo n. 35 piano S1-T-1-2 - Sub. n. 12 cat. A/2***

Il complesso immobiliare oggetto di stima è composto da 11 unità immobiliari distinte in garage ed appartamenti.

Oggetto del presente avviso di vendita è:

Un appartamento sito al piano P.2 con corte esclusiva al P.T. e lavanderia al piano seminterrato S1.

L'edificio condominiale, nel suo complesso è una costruzione di civile abitazione risalente agli anni 2000, costituito da un corpo di tre piani più sottotetto, oltre ad un seminterrato realizzato con titoli edili coerenti alla normativa del momento della sua realizzazione.

La struttura portante è di tipo misto a struttura portante in cemento armato, solai di orizzontamento in latero – cemento gettati in opera e tamponatura con finitura esterna in mattoni a faccia vista: tutte le tipologie costruttive sono di fattezze e modalità costruttive di buona qualità, complessiva tipiche dell'edilizia dell'urbanizzazione degli anni 2000, come di buona qualità complessiva è il contesto dell'urbanizzazione realizzata nel medesimo periodo. Il

manto di copertura è del tipo a coppetto, la copertura a padiglione, gli infissi sono sia lignei di buona qualità con persiane di alluminio, anche loro di buona qualità, anche se in alcuni si hanno particolari condizioni di danneggiamento degli infissi esterni, visto il lungo non utilizzo. I pavimenti dell'appartamento oggetto del presente avviso di vendita, sono in parte in ceramica di grandi dimensioni ed in parte di parquet, entrambi di ottima qualità.

L'impianto di riscaldamento del tipo tradizionale in elementi radianti, caldaia a metano, mentre sono presente anche elementi "split" per il condizionamento termico, sempre con riferimento all'appartamento oggetto di stima.

La finitura interna è con infissi in legno e tinteggiatura alle pareti con porzioni piastrellate, piastrelle di buona qualità, sia per i locali destinati a cucina che, per i locali distinti a servizi igienici.

L'appartamento, grazie alla sua posizione rialzata gode di un'ottima visuale, ad est verso il mare e a nord verso il monte Conero con vista sulla città di Pedaso.

La corte è quasi pianeggiante, pavimentata per la maggior parte e parte adibita a giardino.

Il compendio immobiliare è localizzato, ad una quota altimetrica di circa 15 mt s.l.m. nella frazione di Marina di Altidona, ad ovest della statale 16 ed ad est dell'autostrada A14.

#### URBANISTICA, Documentazione Edilizia e Catastale

La documentazione urbanistica riferita al lotto della Lottizzazione [REDACTED] di cui alla presente Relazione di Stima è stata reperita in via informatica con consultazione del sito ufficiale del Comune di Altidona (cfr. <http://www.altidona.net/>) da cui è stato possibile scaricare sia la Zonizzazione che le Norme Tecniche di Attuazione inoltre è stato potuto reperire altro materiale utile con accesso agli Uffici Comunali e con richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica In particolare si fa riferimento al Piano Regolatore Generale vigente, di cui all'*AGGIORNAMENTO in seguito a ratifica degli elaborati grafici del P.R.G. in recepimento delle varianti successive all'approvazione di cui alla D.C.C. n. 6 del 10.03.2003 con ultima variante Delibera di Consiglio Comunale n.54 del 30.11.2018 approvazione variante al piano di lottizzazione pl6 (lott.ne EX CONFA), in variante al P.R.G. ai sensi del combinato disposto degli artt. 15 5<sup>^</sup> comma e 30 della L.R. 34/92.* La documentazione catastale è stata reperita, in via telematica ed in varie date, (cfr. *Allegato n° 03: Perizia di Stima R.G. 180-2015 Documentazione catastale*), con opportune visure presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno; ciò al fine di integrare alla data corrente la documentazione presente nel Fascicolo telematico relativo al procedimento in parola.

La documentazione edilizia è stata reperita con accesso informatico agli atti:

- *Accesso agli atti. Procedura R.G.N.R.180/2015. Via Michelangelo n. 35. Foglio n. 8, p.lla644, subb. nn. 4, 5 & 12* effettuato presso il Comune di Altidona in via telematica (a mezzo Pec lunedì 12 settembre 2022 - 09:33 – cfr. *Allegato 04 Perizia di Stima R.G. 180-2015 Documentazione edilizia.pdf*<sup>7</sup>); successivamente con richieste del Comune di Altidona (cfr. e.mails martedì 13/09/2022 12:00 & giovedì 15/09/2022 10:59) venivano indicate le condizioni per la richiesta di accesso agli atti.

- la richiesta di accesso agli atti veniva assunta la prot. 7208 del 16/09/2022 e con e.mail martedì 20/09/2022 11:53 si informava che la documentazione richiesta era scaricabile al link <https://we.tl/t-BonXp2RCIf>; il materiale è stato acquisito previo pagamento dei diritti di segreteria come da e.mail giovedì 22/09/2022 10:16 del CTU Ing. Prof. Samuele Biondi al Comune di Altidona.

In tale materiale sono ricompresi i seguenti documenti direttamente interessanti la proprietà della [REDACTED] [REDACTED] così come pervenuta allo stato attuale:

Ufficio Tecnico Altidona – Pratica di Costruzione Edilizia Prot. n. 5912/01 Pratica Edilizia n. 58/01 – **Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 35/02 del 10.09.2002** – [REDACTED]

**Costruzione di un fabbricato di Civile Abitazione da erigersi nel lotto n. 14 della Lottizzazione [REDACTED]**

Ufficio Tecnico Altidona – Pratica di Costruzione Edilizia Prot. n. 5199 Pratica Edilizia

n. 46/2002 – **Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 24/2003 del 29.05.2003** – [REDACTED]  
[REDACTED] – Variante n. 1  
(domanda 2001/58) al Progetto per la Costruzione di un fabbricato di Civile Abitazione con Garage e  
Lavanderie da erigersi nella Lottizzazione [REDACTED] Lotto 14

Sportello Unico dell'Edilizia Comune di Altidona – Pratica di Costruzione Edilizia Prot.  
n. 6565 Pratica Edilizia n. 112/04 – **Denuncia di Inizio Attività del 30.12.2004 Prot. n. 6565**  
– [REDACTED]  
– Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti  
e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e non modifichino la destinazione d'uso e recinzioni,  
muri di cinta e cancellate<sup>8</sup>

Sportello Unico dell'Edilizia Comune di Altidona – Pratica di Costruzione Edilizia Prot.  
n. 2739 – **Procedimento di autorizzazione dell'Agibilità art. 24 D.P.R. n. 380/2001 Prot. n. 2739 del  
28.04.2005** – [REDACTED]  
[REDACTED] – **Richiesta del Certificato di Agibilità**

Sportello Unico dell'Edilizia Comune di Altidona – Pratica di Costruzione Edilizia Prot.  
n. 3703 – **Denuncia di Inizio Attività del 26.06.2009 Prot. n. 3703** – [REDACTED]  
[REDACTED] – **Manutenzione  
straordinaria su un appartamento sito in Altidona località Marina via Michelangelo n. 35.**

Il riscontro delle Pratiche Edilizie permette di affermare che IL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI  
STIMA È IN SOSTANZA REGOLARMENTE ASSENTITO NELLA SUA CONSISTENZA ATTUALE MA HA VISTO IL  
FORMARSI DI ALCUNE DIFFORMITÀ CHE CONSISTONO NELLA REALIZZAZIONE DI UNA SCALA DI  
COLLEGAMENTO TRA IL PIANO SECONDO ED IL PIANO DI SOTTOTETTO CON AUMENTO DELL'ALTEZZA  
INTERNA DI TALE PIANO SOTTOTETTO.

TALI DIFFORMITÀ vanno approfondite in quanto INFICIANO LA SOSTANZA DELLA LEGITTIMITÀ DAL PUNTO DI  
VISTA URBANISTICO ED EDILIZIO delle opere oggetto di stima.

## Gravami

**LOTTO UNO** : Fg.8 – part.644 sub. 12 categoria catastale A/2 classe 3 consistenza catastale 8 vani

- Nota di trascrizione Registro generale n. 4921 Registro particolare n. 2997 Data presentazione 08.06.2005 – Nota  
di trascrizione per atto di compravendita tra vivi – a favore di [REDACTED]

- Nota di trascrizione Registro generale n. 4922 Registro particolare n. 1185 Data presentazione 08.06.2005 –  
Nota di trascrizione per ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo – a favore di [REDACTED]

- Nota di trascrizione Registro generale n. 7125 Registro particolare n. 4345 Data presentazione 13.08.2009 –  
Nota di trascrizione per atto di compravendita tra vivi – a favore di [REDACTED]

- Nota di trascrizione Registro generale n. 10525 Registro particolare n. 2364 Data presentazione 10.12.2009 – Nota di  
trascrizione per atto giudiziario Ipoteca Giudiziale Decreto Ingiuntivo – a favore di [REDACTED]

- Nota di trascrizione Registro generale n. 6425 Registro particolare n. 4606 Data presentazione 01.10.2015 – Nota di  
trascrizione per atto giudiziario Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili – a favore di [REDACTED]

## LOTTO UNO

Unità immobiliare residenziale foglio n. 8, particella n. 644, sub. n. 12 – via Michelangelo n. 35 piano S1-T-  
I-2 - Sub. n. 12 categoria catastale A/2 classe 3 consistenza catastale 8 vani superficie catastale totale 177

m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 151 m<sup>2</sup> rendita catastale € 537,12. Identificazione catastale del Catasto di Altidona:

Valore da stima dell'immobile è di € 374.200,00/00.

L'appartamento costituente il LOTTO UNO, è parte di un compendio immobiliare costituito intorno agli anni 2000. L'appartamento, grazie alla sua posizione rialzata gode di un'ottima visuale, ad est verso il mare e a nord verso il monte Conero con vista sulla città di Pedaso. La struttura portante è di tipo misto a struttura portante in cemento armato, solai di orizzontamento in latero – cemento gettati in opera e tamponatura con finitura esterna in mattoni a faccia vista: tutte le tipologie costruttive sono di fattezze e modalità costruttive di buona qualità, complessiva tipiche dell'edilizia dell'urbanizzazione degli anni 2000, come di buona qualità complessiva è il contesto dell'urbanizzazione realizzata nel medesimo periodo. Il manto di copertura è del tipo a coppetto, la copertura a padiglione, gli infissi sono sia lignei di buona qualità con persiane di alluminio, anche loro di buona qualità, anche se in alcuni si hanno particolari condizioni di danneggiamento degli infissi esterni, visto il lungo non utilizzo. I pavimenti dell'appartamento oggetto del presente avviso di vendita, sono in parte in ceramica di grandi dimensioni ed in parte di parquet, entrambi di ottima qualità.

L'impianto di riscaldamento del tipo tradizionale in elementi radianti, caldaia a metano, mentre sono presente anche elementi "split" per il condizionamento termico, sempre con riferimento all'appartamento oggetto di stima.

La finitura interna è con infissi in legno e tinteggiatura alle pareti con porzioni piastrelate, piastrelle di buona qualità, sia per i locali destinati a cucina che, per i locali distinti a servizi igienici.

L'appartamento in oggetto è sprovvisto di attestazione energetica ( APE), per quello, come da ordinanza del G.E. dal prezzo di stima pari ad euro 374.200,00 viene decurtato l'importo di euro 200,00.

**PREZZO BASE D'ASTA:** Euro 210.375,00 (duecentodiecimilatrecentosettantacinque/00)

**OFFERTA MINIMA:** il 75% del prezzo base, ovvero Euro 157.781,25  
(centocinquantesettecentoottantauno/25)

**CAUZIONE :** 10% DEL PREZZO OFFERTO

Per Il predetto Lotto Uno, in caso di gara, il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad euro 1.000,00 (mille/00).

## **SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

### **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.

### **Predisposizione ed invio dell'offerta**

#### **Predisposizione ed invio dell'offerta con modalità telematica:**

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, 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 del Gestore designato nella presente ordinanza.

**L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica** (per esempio: se l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno di venerdì

30 novembre, l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12,00 di venerdì 23 novembre), 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).

**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 180/2015 R.G.E., - ed inserire il lotto per cui si partecipa e cioè : LOTTO UNO con oggetto "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 della procedura della cauzione (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 con iban: IT 13 X 06150 69450 CC0010115845 intestato alla procedura: TRIB.DI FERMO R.G. 180/2015 ES.IMM. C/O DOTT GIORGIA VECCHIOTTI.**

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, 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**

### **Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella 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 difatto 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 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 1000.

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.

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;

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. 46 dpr 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.

Entro 30 gg dal saldo prezzo, l'aggiudicatario laddove ne abbia interesse, potrà formulare richiesta al Delegato relativamente alla liberazione dell'immobile, ed Delegato provvederà a trasmetterla al G.E. unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

### **Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [info@astalegale.net](mailto:info@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero **02 800 300 11** dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

### **Offerte**

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, e ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, c.p.c, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

### **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Nelle ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, gli interessati dovranno accedere secondo le modalità indicate da Asta Legale nei propri manuali al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) per l'avvio delle operazioni.

\*\*\*\*\*

### **APERTURA DELLE BUSTE**

L'apertura delle buste avverrà il giorno 10 Dicembre 2024 alle ore 10.00 .

### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> , [www.tribunale.fermo.it](http://www.tribunale.fermo.it) nonché sui siti internet, [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia di stima in formato non modificabile dall'utente e che tra il compimento di tali forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorrano meno di 90 giorni.

Tutte le informazioni sulla vendita e sui beni che ne costituiscono l'oggetto potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, presso lo Studio del Professionista Delegato in Falerone (FM), Via Volpi , n° 78, tel. +393407744434, e-mail: [giorgiavecchiotti@gmail.com](mailto:giorgiavecchiotti@gmail.com). L'immobile potrà essere visionato previo accordo con tel. 0731/605180 - 605542 – 60914 e-mail [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it)

Falerone , li 09/09/2024

Il Professionista Delegato  
- Dott.ssa Giorgia Vecchiotti -

