

## TRIBUNALE DI FERMO

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

### CON MODALITA' TELEMATICA – GARA ASINCRONA

#### **R.G.E. n. 65/2020**

Il sottoscritto Avv. Maria Ficcardi delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo -Dott.ssa Milena Palmisano- ai sensi degli artt. 569 e 591 bis c.p.c. e successive integrazioni con ordinanza del 19.12.2023,

#### **AVVISA**

che il giorno **19 MAGGIO 2025** alle ore 11.00 presso lo studio sito in Fermo C.so Cefalonia n. 31, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di vendita telematica con MODALITA' ASINCRONA tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) dei seguenti beni immobili meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c.

#### **LOTTO 1**

**Diritti di 1/1 di piena proprietà di porzione di fabbricato residenziale sito nel Comune di Montegranaro (FM) in Via Elpidiense Sud n.180, (fabbricato cielo terra realizzato nell'anno 1964 che si sviluppa complessivamente su tre piani sotto strada e cinque piani fuori terra a destinazione mista).**

Il compendio pignorato è ubicato in zona residenziale, servita dai principali servizi commerciali, posta a meno di due Km. di distanza dal centro storico di Montegranaro.

L'unità immobiliare oggetto di vendita catastalmente è sita al piano terra dell'edificio ed è composta da un piccolo locale destinato a negozio. Detto locale ha accesso indipendente dall'esterno, ha una superficie di mq. 5,20 ed un'altezza di mt. 3,20 ed è munita di pavimentazione, tinteggiatura alle pareti ed impianto elettrico.

Il lotto è riportato nel NCEU del Comune di Montegranaro (FM) al **foglio 16 particella 333 sub. 17 Via Elpidiense Sud n. 180 piano Terra, categoria C/1, classe 3, consistenza 6,00 mq., rendita catastale € 102,26.**

Confini: a sud, est ed ovest con proprietà di terzi.

Con le unità sono trasferiti i diritti sui beni comuni e condominiali.

**PREZZO BASE LOTTO 1 € 3.397,50 (Euro tremilatrecentonovantasette virgola cinquanta centesimi)**

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo base (Euro 2.548,12)**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**

Dalla perizia emerge che non esistono vincoli a carico dell'immobile e non c'è condominio.

Si precisa che il bene immobile staggito è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica.

Il lotto è occupato da terzi dall'anno 2019, in forza di contratto di locazione ventennale.

La vendita non è soggetta ad IVA.

#### **LOTTO 2**

**Diritti di 1/1 di piena proprietà di porzione di fabbricato residenziale sito nel Comune di Montegranaro (FM) in Via Elpidiense Sud n. 180, (fabbricato cielo terra realizzato nell'anno**

1964 che si sviluppa complessivamente su tre piani sotto strada e cinque piani fuori terra a destinazione mista).

Il compendio pignorato è ubicato in zona residenziale, servita dai principali servizi commerciali, posta a meno di due Km. di distanza dal centro storico di Montegranaro.

L'unità immobiliare oggetto di vendita catastalmente è sita al piano primo sotto strada dell'edificio, è costituita da un appartamento composto da una cucina, un soggiorno, un bagno ed una camera da letto per un totale di mq. 55,00 ed un'altezza di mt. 3,25. Nel lato sud è presente un balcone di mq. 5,50. Detta unità presenta una pavimentazione in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, infissi interni in legno e vetro singolo e quelli esterni in avvolgibili in plastica, ed è munita di impianto termico autonomo con caldaia a gas metano situata all'interno dell'appartamento e terminali in radiatori in ghisa, di impianto idrico ed elettrico funzionanti. Nel soggiorno è presente un condizionatore con pompa di calore esterna. L'appartamento si trova in buone condizioni.

Il lotto è riportato nel NCEU del Comune di Montegranaro (FM) al **foglio 16 particella 333 sub. 45** **Via Elpidiense Sud n. 180 piano primo sotto strada, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq. 58, totale escluse aree scoperte mq. 56, rendita catastale € 169,91.**

Confini: a est con proprietà di terzi, a sud e ovest con corte comune, e a nord con strada provinciale Elpidiense Sud.

Con le unità sono trasferiti i diritti sui beni comuni e condominiali.

**PREZZO BASE LOTTO 2 € 31.598,44 (Euro trentunomilacinquecentonovantotto virgola quarantaquattro centesimi)**

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo base (Euro 23.698,83)**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**

Dalla perizia emerge che non esistono vincoli a carico dell'immobile e non c'è condominio.

Si precisa che il bene immobile staggito è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica.

Il lotto è occupato dall'esecutato con la moglie. La vendita non è soggetta ad IVA.

### **LOTTO 3**

**Diritti di 1/1 di piena proprietà di porzione di fabbricato residenziale sito nel Comune di Montegranaro (FM) in Via Elpidiense Sud n. 180,** (fabbricato cielo terra realizzato nell'anno 1964 che si sviluppa complessivamente su tre piani sotto strada e cinque piani fuori terra a destinazione mista).

Il compendio pignorato è ubicato in zona residenziale, servita dai principali servizi commerciali, posta a meno di due Km. di distanza dal centro storico di Montegranaro.

L'unità immobiliare oggetto di vendita catastalmente è costituita da un locale destinato ad appartamento sito al piano secondo sotto strada comprensivo di un locale destinato a ripostiglio sito al piano terzo sotto strada.

Il locale di circa mq. 90,00 destinato ad appartamento è privo di qualsiasi tramezzatura interna, finitura interna ed impianti e presenta solamente l'impianto elettrico. A detta unità si accede tramite una scala esterna posta nel lato sud. Fa parte dell'appartamento anche una terrazza posta nel lato sud di circa mq. 50,00.

Fanno parte del suddetto lotto anche due locali siti al piano terzo sotto strada: uno di mq. 32,00 con ingresso dall'esterno, dalla corte comune dell'immobile; l'altro di circa mq. 8,00 con accesso dall'interno del piano terzo sotto strada, che attualmente viene utilizzato come sala macchine dell'ascensore condominiale.

Il lotto è riportato nel NCEU del Comune di Montegranaro (FM) al **foglio 16 particella 333 sub. 52** (ex sub. 50 soppresso a seguito di variazione catastale del 31.10.23) **Via Elpidiense Sud n. 180 piano secondo e terzo sotto strada, categoria F/3.**

Il locale destinato ad appartamento sito al piano S2 confina a est con proprietà di terzi, a sud e ovest con corte comune, e a nord con strada provinciale Elpidiense Sud.

Con le unità sono trasferiti i diritti sui beni comuni e condominiali.

**PREZZO BASE LOTTO 3 € 34.453,12 (Euro trentaquattromilaquattrocentocinquantatre virgola dodici centesimi)**

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo base (Euro 25.839,84)**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**

Dalla perizia emerge che non esistono vincoli a carico dell'immobile e non c'è condominio.

Si precisa che nell'elaborato peritale il bene immobile oggetto di vendita è stato identificato come fabbricato in corso di costruzione (categoria F/3), per cui è esente dall'obbligo del certificato APE ai sensi dell'art. 3 comma 3 D. Lgs. 192/05.

Il lotto è libero e nella disponibilità dell'esecutato. La vendita non è soggetta ad IVA.

Dalla perizia redatta dal CTU nominato Geom. Monica Rutinelli alla quale si rinvia per ogni migliore identificazione dei beni, emerge quanto segue

#### **SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA**

**LOTTI 1-2-3:** L'immobile, oggetto di esecuzione, la cui costruzione risale nell'anno 1964, è stato fatto oggetto delle seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Montegranaro, quali:

- 1 Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 52 del 29/04/1964 relativa ai lavori di costruzione del fabbricato ad uso laboratorio, autorimessa e abitazione;
- 2 Autorizzazione di abitabilità n. 52/64 del 30/12/1967;
- 3 Licenza di Costruzione n. 2/76 del 15/03/1976 relativa alla costruzione di un muro a sostegno e soletta cementizia;
- 4 Concessione Edilizia n. 150/96 del 13/09/1996 relativa alla realizzazione di una scala esterna a servizio dell'edificio di civile abitazione;
- 5 Concessione Edilizia in sanatoria n. 38 del 29/10/1999 relativa all'aumento di superficie al piano 3° sotto strada uso artigianale per realizzazione ufficio, bagno e ripostiglio;
- 6 DIA prot. n. 10917 del 23/06/1999 presentata al Comune di Montegranaro per la realizzazione di un ascensore esterno;
- 7 Concessione Edilizia in sanatoria n. 969 del 29/10/1999 per vari abusi;
- 8 Concessione Edilizia n. 46/2000 del 17/06/2000 per i lavori di cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione con divisione interna al piano secondo sotto strada;
- 9 Domanda di Condono Edilizio n. 21357 del 10/12/2004 non ancora rilasciato dal Comune di Montegranaro e relativa a difformità estetica per modifica prospetti e realizzazioni divisorii interni al piano 3 sotto strada, per il quale il proprietario ha già versato in data 10/12/2004 l'oblazione pari ad € 516,00 e l'oblazione versata al Comune in data 10/12/2004 di € 51,60. Come da determinazione in via definitiva dell'importo dell'oblazione e degli oneri di urbanizzazione Prot. n. 21357 Pratica n. 62 del 10/12/2004, non sono dovute ulteriori somme per il rilascio della Concessione in Sanatoria.

Lo stimatore ha dichiarato che i Lotti 1-2-3 sono conformi allo stato autorizzato e che il Lotto 1 è provvisto del certificato di agibilità.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica finale integrativa del 03 novembre 2023 redatta dal CTU Geom. Monica Rutinelli che si richiama espressamente e a cui si rimanda anche per l'individuazione di eventuali formalità pregiudizievoli, oneri e pesi gravanti sui lotti, perizia che potrà essere consultata sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net). o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**Le offerte dovranno essere depositate esclusivamente in via telematica.** Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) (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.

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, ovvero entro le ore 12.00 del giorno 12 maggio 2025, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero di 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 di Giustizia.

L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 di 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 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 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 partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e 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 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 prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che dovrà riportare la causale **"Proc. Esecutiva n. 65/2020 R.G.E., Lotto ..... versamento cauzione"**. **Il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente messo appositamente a disposizione dal Gestore avente il seguente codice Iban: IT75A0326822300052136399670 intestato ad Astalegale.net Spa;**
- 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 (salva 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 del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'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 di acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto tramite bonifico bancario sul conto corrente messo appositamente a disposizione dal Gestore avente il seguente codice iban: IT 75A0326822300052136399670 intestato ad Astalegale.net Spa.**

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 ovvero sul conto corrente del Gestore, **l'offerta sarà inammissibile.**

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c., "*L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al prezzo del decimo del prezzo da lui proposto*".

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito *pst.giustizia.it*.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato ovvero il Gestore, 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**

- a) **Il Gestore per la vendita telematica** è la società astalegale.net, tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- b) **Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica** è quello dichiarato dal Gestore ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari;
- c) **Il referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato.

#### **Esame delle offerte:**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati: **il giorno 19 maggio 2025 alle ore 11:00.**

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, [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il giorno della vendita 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;

## **Avv. Maria Ficcardi**

Tel. 338/89.50.092

Pec: maria.ficcardi@ordineavvocatifermopec.it

- 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'art. 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 in 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 avrà la durata di due giorni, dal 19 maggio 2025 al 21 maggio 2025 con termine alle 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.

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 verrà comunicato ai partecipanti mediante email o sms o con modalità telematica mediante il sistema fornito dal Gestore.

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 ovvero il Gestore 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 (periodo dal 1° agosto al 31 agosto) 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) sul conto corrente intestato alla procedura che gli verrà comunicato dal delegato professionista.**

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, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.



Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura del professionista delegato fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.
- f) **L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.** Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n.37 e del D. Lgs. n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza.
- g) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato unitamente al fondo spese depositato con il saldo prezzo, con possibilità da parte del professionista di richiedere ulteriori anticipazioni ove necessario, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 cc, con precedenza ex art. 2777 c.c., anche sui creditori ipotecari.

**h) L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, può presentare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo.**

i) Ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma quinto dello stesso articolo, **dovrà versare direttamente al creditore fondiario nei sessanta giorni dall'aggiudicazione** senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. **L'eventuale differenza soddisfatto l'Istituto sarà versata entro 120 giorni dalla vendita**, dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare non trasferibile con le modalità sopra indicate.

l) Ai sensi del quinto comma dell'art. 41 D. lgs. 385/93, ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla Banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà far pervenire al professionista delegato la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese in tempo utile per permettere all'aggiudicatario definitivo il suddetto pagamento. In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere effettuato all'ufficio notarile secondo le modalità ordinarie.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571, 576 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato, al quale potranno essere richieste maggiori indicazioni.

Per tutto quanto qui non espressamente indicato si applicano le vigenti norme di legge

#### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale di Fermo unitamente a copia della ordinanza di delega del G.E., della perizia iniziale ed integrativa del C.T.U. e delle foto.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie per il circondario del Tribunale di Fermo, sede di Monsano (AN) Via Cassolo 35 tel. 0731/60914- 605180 - 605542; Mail per richiesta visite: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it); Portale aste: [www.astemarche.it](http://www.astemarche.it)

Il Professionista Delegato

Avv. MARIA FICCARDI

