

DOTT. SSA GIORGIA VECCHIOTTI

63837 Falerone (FM), Via Volpi, n° 78

Cell. +393407744434 email: giorgiavecchiotti@gmail.com

Pec: giorgiavecchiotti@pec.it

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO
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 nell'esecuzione immobiliare n° 82/2019 R.G.E., dal Giudice dell'Esecuzione, dottoressa Palmisano Milena, presso il Tribunale di Fermo, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza resa all'udienza del 10.10.2023, e con verbale di udienza del 23/04/2024;

VISTO

- che il giorno 09 Agosto 2024, alle ore 9:30 (LOTTO A) ed alle ore 10:30 (LOTTO B) 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 del LOTTO A e del LOTTO B ed entrambe sono andati deserti;
- che il giorno 16 Dicembre 2024, alle ore 9:30 (LOTTO A) ed alle ore 10:00 (LOTTO B) 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 del LOTTO A e del LOTTO B ed entrambe sono andati deserti;

AVVISA

che il giorno 09 Giugno 2025, alle ore 9:00 (LOTTO A) ed alle ore 10:00 (LOTTO B), presso lo studio del Dott.ssa Giorgia Vecchiotti sito in Falerone (FM), Via Volpi, n° 78, si procederà alla vendita asincrona senza incanto esclusivamente in via telematica dei seguenti beni immobili:

LOTTO A: Appartamento di Civile Abitazione distinto al N.C.E.U. del Comune di Torre San Patrizio al fg. 9, particella 153, sub 7, cat. Catastale A/2 – classe 2, consistenza vani 6, piani S1-T diritti di piena proprietà – rif. Perizia CTU Arch. Fernando De Santis, a cui si rimanda integralmente;

LOTTO B: Appartamento di Civile Abitazione distinto al N.C.E.U. del Comune di Torre San Patrizio al fg. 9, particella 153 sub 8, cat. Catastale A/2 – classe 2, consistenza vani 6, piani 1 - diritti di piena proprietà – rif. Perizia CTU Arch. Fernando De Santis, a cui si rimanda integralmente.

ISCRIZIONI IPOTECARIE, CATSTALI E TRASCRIZIONE DEI PIGNORAMNTI

Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, fanno parte di un edificio cielo terra che si trova lungo via Colle da Sole al civico 13, nel comune di Torre San Patrizio, a sud - est del centro storico, in zona

B1 del PRG. L'edificio è composto da n°3 piani fuori terra (lato strada): piano terra, piano primo e piano secondo, a cui si aggiunge anche il piano seminterrato dal lato della corte ed un accessorio, sempre interno alla corte. I beni immobili in pignoramento corrispondono al piano seminterrato, piano terra, piano primo e l'accessorio. Il piano secondo, non rientra nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto, in quanto di altra proprietà.

Il piano terra, con accesso sul prospetto ovest da via Colle da Sole, ospita un soggiorno con cucina/pranzo, due camere, un bagno e un ripostiglio; nella zona giorno è presente anche una scala interna che lo collega al piano seminterrato, in cui trovano luogo cantine/ripostigli. Il pavimento del piano terra è in gres/marmettoni/graniglia. Il piano terra è riscaldato con caldaia e termosifoni. Nel complesso, il piano terra è di buone finiture, il piano seminterrato e l'accessorio di discrete finiture e non riscaldati.

Il piano primo, con ingresso dalla scala esterna che insiste (prospetto sud), sulla corte comune a tutti i sub (BCNC sub 3), è composto da soggiorno/pranzo, cucina abitabile, due camere, due bagni ed ulteriore stanza adibita a studio/ripostiglio. L'appartamento è corredato da due balconi, uno lato ovest ed accessibile dal soggiorno, l'altro lato nord, comunicante con la cucina. Il pavimento è in legno, a meno dei bagni in cui sia il pavimento che il rivestimento è in gres. E' di buone finiture.

Gli infissi dell'immobile sono in legno, con doppi vetri e persiane, sempre in legno. Il riscaldamento è tramite caldaia e termosifoni; le pareti esterne sono intonacate, a meno di una porzione a mattoncini, e la copertura è a due falde. Non è stato possibile verificare la presenza di eventuale eternit in copertura o su canne fumarie, ma vista l'epoca di costruzione iniziale si potrebbero riscontrare porzioni di scarichi e/o tubazioni in cemento-amianto.

L'immobile, è collocato all'interno di una corte, distinta al sub 3, bene comune non censibile e comune a tutti i sub (compreso al piano secondo non oggetto di procedura esecutiva). Su tale corte è presente anche un piccolo accessorio, destinato a rimessaggio e con copertura in lamiera a doppia falda, sempre bene pignorato e facente parte dello stesso sub del piano seminterrato primo e del piano terra. I beni immobili in pignoramento sono distinti ai sub 7 ed 8 sono in comproprietà, per la quota di ½ per ognuno dei soggetti eseguiti. I due immobili sono attualmente abitati dalle persone eseguite.

Con disposizione del 22/08/2023, il G.E. Dott.ssa Milena Palmisano ha riunito la procedura 187/2019 RGE con la procedura 82/2019 RGE.

TITOLI EDILIZI

La costruzione del fabbricato è iniziato prima del 02.09.1967, con "Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili" prot. n. 2483 dell'11/10/1960 con conseguente "NULLA OSTA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI" prat. n. 18 del 1960 e successiva "Autorizzazione di abitabilità" rilasciata in data 21/02/1962.

Gli immobili pignorati sono stati realizzati con i seguenti titoli abilitativi:

- "DOMANDA PER OTTENERE IL PERMESSO DI ESECUZIONE LAVORI EDILI" (prot. n. 2483 del 11/10/1960) e conseguente "NULLAOSTA PER ESECUZIONE

- LAVORI EDILI” del 14/10/1960;
- “AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA”” prat. n. 18 - 1960 del 21/02/1962;
 - “ISTANZA PER OTTENIMENTO NULLA OSTA PER LAVORI DI RECINZIONE” prot. n. 167 del 24/01/1975;
 - “CONCESSIONE EDILIZIA PER SOPRAELEVAZIONE” n. 460 del 08/05/1998 prot. 2359 del 08/06/1998 (intervento su porzione di edificio non oggetto della presente esecuzione immobiliare);
 - “CONCESSIONE IN SANATORIA” n. 1148/86 del 25/05/2004, prat. edil. n.2/1998;
 - “PERMESSO DI COSTRUIRE” n. 2832 del 15/05/2010, prat edil. n. 2/1998;
 - “RICHIESTA CERTIFICATO DI ABITABILITA”” prot. n. 6836 del 24/11/2010.

Non risultano domande di sanatorie edilizie in corso per gli immobili pignorati.

Gli immobili pignorati non risultano conformi ai titoli abilitativi con i quali sono stati realizzati o successivamente modificati (P.D.C. n. 2832 del 15/05/2010) in quanto, dalla documentazione pervenuta dal Comune di Torre San Patrizio, il CTU ha appurato che sono presenti: al piano terra piccole difformità della distribuzione interna riguardanti la chiusura di un vano porta della cucina e la riapertura dello stesso in un altro setto murario e la creazione di un divisorio nel disimpegno, ed al piano primo una più consistente difformità della distribuzione interna sia nella zona giorno che nella zona notte.

Tali difformità rispondono agli artt. nn. 36 – 37 del D.P.R. 380/2001 con sanzione “*non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro*”; di norma, si applica la sanzione minima di € 516,00 oltre ad € 1.500,00 più cassa previdenziale ed IVA per spese tecniche ed € 50,00 + € 16,00 + € 16,00 per diritti di segreteria comunali e marche da bollo.

Provenienza:

ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCIZIONE PIGNORAMENTI

- Foglio 9 part. 153 sub. 7:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/12/1972 Repertorio n. 87999, Pubblico
██████████
ufficiale Fermo;
2. TRASCRIZIONE del 20/07/2011 - Registro Particolare 3637 Registro Generale 5916 Pubblico ufficiale ██████████ ██████████
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
3. ISCRIZIONE del 04/11/2014 - Registro Particolare 1083 Registro Generale 7300
Pubblico ufficiale ██████████
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO;
4. ISCRIZIONE del 03/01/2017 - Registro Particolare 17 Registro Generale 59
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1641/2016 del 12/12/2016 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
5. ISCRIZIONE del 05/02/2019 - Registro Particolare 119 Registro Generale 771
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 485 del 17/04/2018 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
6. TRASCRIZIONE del 21/06/2019 - Registro Particolare 3301 Registro Generale 4658
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1463 del 08/06/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

7. TRASCRIZIONE del 09/12/2019 - Registro Particolare 6948 Registro Generale 9461 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 2847/2019 del 03/12/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- **Foglio 9 part. 153 sub. 8:**

1. ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/12/1972 Repertorio n. 87999, Pubblico [REDACTED] ufficiale Fermo;
2. ISCRIZIONE del 15/07/2011 - Registro Particolare 1169 Registro Generale 5810 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
3. TRASCRIZIONE del 20/07/2011 - Registro Particolare 3637 Registro Generale 5916 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
4. ISCRIZIONE del 03/01/2017 - Registro Particolare 17 Registro Generale 59 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1641/2016 del 12/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
5. ISCRIZIONE del 05/02/2019 - Registro Particolare 119 Registro Generale 771 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 485 del 17/04/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
6. TRASCRIZIONE del 21/06/2019 - Registro Particolare 3301 Registro Generale 4658 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1463 del 08/06/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
7. TRASCRIZIONE del 09/12/2019 - Registro Particolare 6948 Registro Generale 9461 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 2847/2019 del 03/12/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Si rimanda integralmente alla perizia depositata dal CTU Arch. De Santis.

La procedura non riguarda terreni, quindi non si rende necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica. Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal C.T.U. Arch. Fernando De Santis, che si richiama espressamente come da perizia privacy allegata, 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 e inoltre potrà essere sui siti di pubblicità dell'esecuzione in oggetto (<https://pvp.giustizia.it/pvp> , www.tribunale.fermo.it, www.astalegale.net).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO A

L'unità immobiliare fa parte di una piccola palazzina plurifamiliare ed è posta al piano terra e seminterrato della stessa. L'ingresso all'abitazione , posta sul lato ovest, avviene attraverso la via principale (via Colle da Sole). Al piano terra l'immobile pignorato si compone di: un ingresso con disimpegno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un locale soggiorno ed una cucina. Da una scala interna posta in cucina, si accede al piano seminterrato adibito a cantina, con la possibilità di uscire sulla corte esterna dove è presente un ripostiglio in lamiera. Le finiture interne dell'appartamento al piano terra sono di buona qualità, con porte in legno tamburato e vetro, infissi esterni in legno e persiane in alluminio; i pavimenti sono in graniglia di marmo in quasi tutti gli ambienti tranne in una camera da letto dove è presente il parquet ed il bagno in gres porcellanato o similari. Le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate. La cantina al piano seminterrato presenta porte interne in legno tamburato, due modeste finestre in alluminio, un portoncino d'ingresso in legno ed un ampio portone a due ante in alluminio e vetro sul lato est.

L'immobile è dotato di: impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, impianto elettrico, idrico e citofonico, il tutto in buono stato di manutenzione.

Identificazione catastale del Catasto di Torre San Patrizio:

Unità immobiliari facenti parte di civile abitazione sita nel Comune di Torre San Patrizio (FM) in via Colle da Sole n°13 (si riscontra errore del civico riportato agli atti e al Catasto, indicato come 3), censita al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 9, particella 153: sub 7, piani S1-T, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 6, mq 141, rendita 245,83 €.

L'appartamento è utilizzato dall'esecutato.

Il LOTTO A viene stimato al valore di 111.500,00 euro, al quale va decurtato l'importo per l'attestazione prestazione energetica, pari ad euro 200,00.

Il prezzo base è di 62.606,25 (sessantaduemilaseicentosei/25), oltre imposte di legge.

L'**offerta minima** non potrà essere pari al 75% del prezzo base e, quindi non inferiore ad euro 46.954,69 (quarantaseimilanovecentocinquantaquattro/69).

CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO

Per il predetto LOTTO A, in caso di gara, il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad euro 1.000,00 (mille/00)

La procedura non riguarda terreni, quindi non si rende necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica. Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal C.T.U. Arch. Fernando De Santis, che si richiama espressamente come da

perizia privacy allegata, 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 e inoltre potrà essere consultata sui siti di pubblicità dell'esecuzione in oggetto (<https://pvp.giustizia.it/pvp> , www.tribunale.fermo.it, www.astalegale.net);).

LOTTO B

L'unità immobiliare fa parte di una piccola palazzina plurifamiliare ed è posta al piano primo della stessa.

L'ingresso all'abitazione avviene attraverso la scala condominiale situata sul lato SUD.

L'immobile pignorato^a si compone di: un ingresso/soggiorno con accesso ad un balcone, una cucina anch'essa con accesso ad un balcone, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un bagno, un W.C. ed un disimpegno nella zona notte.

Le finiture interne dell'appartamento sono di buona qualità, con portoncino blindato all'ingresso, con porte in legno, infissi esterni in legno e persiane in alluminio; i pavimenti sono in parquet in ogni ambiente dell'abitazione tranne nei bagni dove sono di gres porcellanato o similari. Le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate. L'immobile è dotato di: impianto di riscaldamento autonomo a gas metano e piccola stufa a legna nel disimpegno della zona notte, impianto elettrico, idrico e citofonico, il tutto in buono stato di manutenzione.

Identificazione catastale del Catasto di Torre San Patrizio:

Unità immobiliari facenti parte di civile abitazione sita nel Comune di Torre S. Patrizio (FM) in via Colle da Sole n°13 (si riscontra errore del civico riportato agli atti e al Catasto, indicato come 3), censita al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 9, particella 153: sub 8, piano primo, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 6, mq 113, rendita 210,71 €.

L'appartamento è utilizzato dall'esecutato.

Il LOTTO B viene stimato al valore di 90.000,00 al quale va decurtato l'importo per l'attestazione prestazione energetica, pari ad euro 200,00.

Il prezzo base è di euro 50.512,50 (cinquantamilaacinquecentododici/50) oltre imposte di legge.

L'**offerta minima** non potrà essere pari al 75% del prezzo base e, quindi non inferiore ad euro 37.884,38 (trentasettemilaottocentoottantaquattro/38).

CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO

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

La procedura non riguarda terreni, quindi non si rende necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica. Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal C.T.U. Arch. Fernando De Santis, che si richiama espressamente come da perizia privacy allegata, 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 e inoltre potrà essere sui siti di pubblicità dell'esecuzione in oggetto (<https://pvp.giustizia.it/pvp>, www.tribunale.fermo.it, www.astalegale.net).

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.

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 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:

- o l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- o l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- o il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- o l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- o la data delle operazioni di vendita;
- o il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- o l'importo versato a titolo di cauzione;
- o 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 82/2019 R.G.E., - ed inserire il lotto per cui si partecipa e cioè: LOTTO A o LOTTO B con oggetto "versamento cauzione",
- o il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o 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;
- o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- o copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;

o 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;

o la richiesta di agevolazioni fiscali;

o 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);

o 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;

o 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;

o 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;

o 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 68 B 01650 69450 CC0010118057 intestato alla procedura: TRIB. DI FERMO RG.E. 82/2019 ES.IMM. C/O DOTT.SSA 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.

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. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.

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. La gara avrà la durata di 2 (due) giorni con l'individuazione nell'avviso di vendita della data di inizio e della data di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato. Il Delegato fisserà alle ore 12.00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento. 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.
- 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 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, 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. 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 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 per l'avvio delle operazioni.

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste avverrà il giorno 09 Giugno 2025 alle ore 9.00 (LOTTO A) ed alle ore 10:00 (LOTTO B).

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp__, www.tribunale.fermo.it nonché sui siti internet, 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. 3407744434, e-mail: giorgiavecchiotti@gmail.com. L'immobile potrà essere visionato previo accordo telefonico con il Custode Marche Servizi Giudiziari al numero telefonico: 0733/522205 o tramite e-mail: info@msg.srl

Falerone, li 15 Febbraio 2025.

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Giorgia Vecchiotti

