

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. FRANCESCA TOSONI**  
via della Sapienza n. 20 – Fermo  
tel./fax 0734/228699  
e-mail: francesca\_tosoni@yahoo.it  
PEC: avvfrancescatosoni@legalmail.it

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 94/2018 RGE**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**TELEMATICA ASINCRONA**

La sottoscritta avv. Francesca Tosoni, iscritta all'Albo degli Avvocati dell'Ordine del Tribunale di Fermo, con studio in Fermo, via della Sapienza n. 20 (PEC: [avvfrancescatosoni@legalmail.it](mailto:avvfrancescatosoni@legalmail.it) – tel 0734 228699 – cell 3494746745), professionista delegata ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Fermo nell'ambito dell'instata procedura esecutiva immobiliare n. 94/2018 Rge, con ordinanza del 21/03/2023

**AVVISA**

**che il giorno 15/01/2025 alle ore 09:00 per il lotto 1 ed alle ore 09:15 per il lotto 2 si procederà alla vendita telematica asincrona sul portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), degli immobili sotto indicati,**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1**

**Diritti di piena proprietà su fabbricato rurale con pertinenze, corte privata e terreno agricolo, sito a Sant'Elpidio a Mare, Strada Rio Maggio n. 626, della superficie commerciale di 341,28 mq, come di seguito catastalmente individuati:**

- **Foglio 23 particella 27 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 766,94 Euro, Strada Rio Maggio n. 626, piano T-1;**
- **Foglio 23 particella 27 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 95 mq, rendita 142,28 Euro, Strada Rio Maggio n. 626, piano T;**
- **Foglio 23 particella 217 (catasto terreni), qualità/classe Area Rurale, superficie 15;**
- **Foglio 23 particella 218 (catasto terreni), qualità/classe Semin. Arbor -03, superficie 14625, reddito agrario 83,09 Euro, reddito domenicale 60,43 Euro.**

**Prezzo base: Euro 199.014,61 (centonovantanovemilaquattordici/61) oltre imposte di legge;**

**Offerta minima: Euro 149.260,96 (75% del prezzo base);**

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

Dalla perizia tecnica di stima del CTU arch. Marco Pompei depositata telematicamente agli atti della procedura in data 08/01/2024, alla quale integralmente ci si riporta, si evincono le seguenti precisazioni.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL LOTTO**

Immobile principale di un compendio immobiliare ex rurale, adibito ad uso residenziale composto da piano terra e primo, dotato di due collegamenti verticali, uno interno costituito da una scala a chiocciola e due esterni del tipo scala e vano ascensore con piattaforma elevatrice, quest'ultima ad oggi in disuso. E' presente un sottotetto ispezionabile a mezzo botola accessibile dall'interno del piano primo. Dall'analisi visiva e dagli elaborati di progetto rintracciati la struttura risulta essere del tipo muratura portante con solai in laterocemento, le finiture sono nella media e l'involucro del fabbricato è rifinito con mattoni faccia vista. Il piano terra è costituito da un ingresso principale su disimpegno, bagno, ampio soggiorno con camino, sala pranzo, cucina, locale ripostiglio e porticato. Il piano primo si compone di cinque camere da letto, due bagni e un salone. E' dotato di accesso indipendente tramite scala esterna e vano ascensore con sbarco su terrazzo con affaccio su il lato sud. E' presente la principale impiantistica della quale non sono state rintracciate le relative certificazioni, pertanto il prezzo base d'asta è stato ribassato di Euro 200,00 rispetto alla quotazione del CTU, come da ordinanza di vendita del 21/3/23. Le pavimentazioni sono del tipo gress e presenti su tutti i locali.

**ACCESSORI:** - altro fabbricato, composto da un piano, identificato con il numero 1/A. Fabbricato adibito a

rimessa delle dimensioni lorde di circa 6,80 m x 8,40 m con altezza media di circa 3,30 m, costituito da un piano fuori terra, l'involucro è rifinito con muratura a faccia vista, la copertura è del tipo a falda inclinata;

- altro fabbricato, composto da un piano fuori terra, identificato con il numero 2/A. Fabbricato adibito a rimessa delle dimensioni lorde di circa 11,60 m x 5,00 m con altezza interna variabile da circa 1,90 m a 2,70, il manufatto è realizzato in muratura con copertura di tipo a capanna.

- terreni agricoli, identificato con il numero 3/A. I terreni sono stati inseriti nel lotto al fine di permettere ai fabbricati esistenti di poter beneficiare delle distanze minime dai confini previste nelle NTA del vigente PRG. Il valore dei terreni è stimato in 1,8 €/mq x 14.640 mq da cui ne deriva un valore del terreno di 26.350,00 €. per rapportare detto importo alla superficie commerciale degli immobili al fine di indicare come prezzo di riferimento della superficie commerciale il valore di 1.200,00€/mq si applica alla consistenza del terreno un percentuale di riduzione del 0,15%.

#### CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

L'unità immobiliare descritta al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare, foglio 23 particella 27 sub. 4 deriva da ampliamento del 30/06/2015 pratica n. AP0054030 IN ATTI DAL 30/06/2015 (N. 6768.1/2015). Precedentemente era individuata catastalmente al sub. 2.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Parziale chiusura del porticato (normativa di riferimento: DPR 380/2001) Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione delle chiusure infissi apposte L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile, riferita al fabbricato principale foglio n.23 part.23 sub. 4.

Costi di regolarizzazione: rimozione e smaltimento e trasporto in discarica chiusure infissi €5.000,00.

Il fabbricato principale risulta occupato dal legale rappresentante della società esecutata e dalla propria famiglia.

Con provvedimento del 21/04/2023 il G.E. ha emesso ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. in relazione al terreno catastalmente individuato al foglio 23 particella 218.

### LOTTO 2

**Diritti di piena proprietà su terreno agricolo della superficie commerciale di 100.620,00 mq, siti in Sant'Elpidio a Mare, località Rio Maggio n. 626, come di seguito catastalmente individuati:**

- Foglio 22 particella 30 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 03, superficie 3020, reddito agrario 17,16 Euro, reddito domenicale 12,48 Euro;
- Foglio 22 particella 31 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO MISTO 02, superficie 370, reddito agrario 0,06 Euro, reddito domenicale 0,38 Euro;
- Foglio 23 particella 47 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe ULIVETO U, superficie 38578, reddito agrario 179,31 Euro, reddito domenicale 119,54 Euro;
- Foglio 23 particella 47 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe SEMIN ARBOR 03, superficie 8302, reddito agrario 47,16 Euro, reddito domenicale 34,30 Euro;
- Foglio 23 particella 25 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO MISTO 02, superficie 1510, reddito agrario 0,23 Euro, reddito domenicale 1,56 Euro;
- Foglio 23 particella 26 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR 02, superficie 44920, reddito agrario 278,39 Euro, reddito domenicale 220,39;
- Foglio 23 particella 50 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO U, superficie 3920, reddito agrario 18,22 Euro, reddito domenicale 12,15 Euro.

**Prezzo base: Euro 101.250,00 (centounomiladuecentocinquanta/00) oltre imposte di legge;**

**Offerta minima: Euro 75.937,50 (75% del prezzo base);**

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

Dalla perizia tecnica di stima del CTU arch. Marco Pompei depositata telematicamente agli atti della procedura in data 08/01/2024, alla quale integralmente ci si riporta, si evincono le seguenti precisazioni.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL LOTTO

Si tratta di un fondo per lo più accorpato e lavorato oltre a piccole porzioni con prevalenza di coltivazione boschiva spontanea. Il terreno coltivato è per la gran parte destinato a seminativo e uliveto, mentre le restanti aree risultano a riposo. L'area comprende una zona caratterizzata da pendenza media del 5-15% con esposizione verso est. Il terreno da un'analisi visiva appare di medio impasto, con buona profondità, dotato di ottima accessibilità, forma pressoché geometrica pertanto comodo da lavorare e percentuale media di scheletro caratteristica dei depositi alluvionali di fondo valle. Il fondo non risulta irriguo.

#### CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta conforme (normativa di riferimento: DPR 380/2001).

Conformità dati catastali/atto: nessuna difformità.

#### SITUAZIONE URBANISTICA

PRG – piano regolatore vigente, in forza di delibera atto del Consiglio Provinciale in data 17/12/02 n. 211 e successive varianti, l'immobile ricade in zona T.A. - Tessuto agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 58 N.T.A.

Con provvedimento del 21/04/2023 il G.E. ha emesso ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. in relazione ai terreni catastalmente individuati al foglio 22 particella 30 ed al foglio 23 particella 26.

Tutte le indicazioni anche di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto arch. Marco Pompei depositata agli atti della procedura in data 08/01/2024 che si richiama espressamente ed a cui espressamente si rimanda anche per l'individuazione delle formalità pregiudizievoli, oneri e pesi gravanti sul lotto. La perizia è consultabile al sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

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

Chiunque, ad eccezione dei debitori, è ammesso a presentare offerte.

L'offerta di acquisto è irrevocabile salvi i casi di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c. e potrà essere presentata esclusivamente con modalità telematica (offerta telematica) previo assolvimento dell'imposta di bollo.

La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire con i termini e le modalità indicate nell'ordinanza di delega.

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza del presente avviso, della perizia di stima e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

#### **PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA TELEMATICA**

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica Astalegale.net Spa tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) 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* ministeriale "Offerta Telematica" a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente all'interno della piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

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 08/01/2025 inviandola via PEC al 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 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. 94/2018 R.G.E. Trib. FM, lotto n. (indicare n. lotto), 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 intestato a "ESECUZIONE IMMM.RE 94/2018 TRIB. FM" codice IBAN: IT52B0103069452000001865988 con la seguente causale "Proc. Esecutiva n. 94/2018 R.G.E. Trib. FM, lotto n. (indicare n. lotto), versamento cauzione"**.

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente 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**

a) Il Gestore per la vendita telematica è la società **Astalegale.net Spa**;

b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ovvero [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

c) **Il referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita, è la sottoscritta Professionista delegata.

### **Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale innanzi indicato. 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 di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;

dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

### **Gara e aggiudicazione**

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente. Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica 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 e, precisamente:

- LOTTO 1: dalle ore 09:00 del 15/01/2025 alle ore 12:00 del 17/01/2025;
- LOTTO 2: dalle ore 9:15 del 15/01/2025 alle ore 12:00 del 17/01/2025.

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 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 ovvero il Gestore provvederanno 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 - entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).**

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura.

**Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo**, il Delegato: **1.** si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; **2.** segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); **3.** con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita. Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 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.

**Si avverte l'aggiudicatario che, laddove ne abbia interesse, potrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile aggiudicato entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del sottoscritto delegato di presentazione della trasmissione al Giudice dell'Esecuzione.**

### **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, nè 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.

### **PUBBLICITA'**

L'avviso di vendita (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto) sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

Le ulteriori informazioni relative all'attuale stato degli immobili nonché per l'eventuale accesso agli stessi potranno essere fornite dal Custode Giudiziario IVG Marche, con sede in Mondano (AN), via Cassolo n. 35, tel 0731/60914 – 605180 – 605542 – mail: [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it).

Fermo, 20/09/2024

La Professionista Delegata  
Avv. Francesca Tosoni