

## TRIBUNALE DI FERMO

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 117/2021 R.G.E.

### AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

Quarto tentativo - Modalità telematica – Gara telematica asincrona

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Enrica Fedeli, C.F.:FDLNRC82M43D542O, con studio in Fermo (FM) alla via Fra Marcellino da Capradosso, 26, professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo - Dott.ssa Domizia Perrone - ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 21/11/2023 nell'esecuzione immobiliare n. 117/2021 R.G.E. , a norma dell'art. 490 c.p.c.

### AVVISA

che il giorno **19 FEBBRAIO 2025 dalle ore 12:00**, presso il proprio studio, si procederà alla vendita telematica 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. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

### LOTTO UNICO

Fondo rustico in MONTEGIORGIO (FM) alla Contrada Laqua costituito da porzione di fabbricato vetusto privo di ingresso autonomo e magazzino agricolo/rimessa non ancora sanato a laboratorio provvisti di corte comune nonché da n.5 appezzamenti di terreno agricolo dislocati in adiacenza o a breve distanza dai manufatti edilizi di cui sopra per una superficie complessiva di mq. 20.810 ovvero Ha. 2,081

### Corpo A

**Porzione di fabbricato rurale** vetusto in MONTEGIORGIO (FM) alla Contrada Laqua n.4, della superficie commerciale di 97,00 mq avente ingresso da altra porzione non di proprietà e costituita al piano terra da un soggiorno con ripostiglio/deposito adiacente avente accesso autonomo esterno dalla corte comune, al piano primo da due camere e al piano secondo sottotetto da vano unico. Il bene, che è privo di servizi igienici e cucina, presenta finiture di mediocre qualità ed è in cattivo stato di conservazione generale. L'unità immobiliare ha altezze interne utili di circa m.2,20 al p.T, m.2,46 al p.1 e media di m.1,75 al p.sottotetto; essa risulta costruita in data anteriore all'1/09/1967, come precisato nell'atto notarile di provenienza, ovvero presente nel Catasto Terreni d'impianto.

**Identificazione al Catasto Fabbricati** – foglio 28 particella 227 sub. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA LAQUA n. 4, piano: T-1-2

**Confini:** distacco da strada Contrada Laqua, corte comune, proprietà u.i. in C.T. al F.28 part.97, proprietà u.i.u. in C.F. al F.28 part.88 subb.2-3 e proprietà stessa ditta a due lati (u.i. in C.T. al F.28 part.326), salvo altri.

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di nuda proprietà pari all'intero (1/1)**

### Corpo B

**Magazzino agricolo/rimessa** da sanare a laboratorio in MONTEGIORGIO (FM) alla Contrada Laqua n.4, della superficie commerciale di 127,50 mq su terreno in pendenza, costituito da più corpi di fabbrica adiacenti a varie quote e con diverse altezze utili interne di caratteristiche costruttive di tipo misto, con finiture di pessima qualità e in pessimo stato di conservazione, avente accesso da corte comune. Allo stato attuale il fabbricato viene utilizzato quale magazzino agricolo ovvero rimessa e non quale laboratorio artigianale, destinazione d'uso quest'ultima per cui è stata inoltrata domanda di condono edilizio, ancora non perfezionata con rilascio di titolo abilitativo a sanatoria. L'unità immobiliare ha altezze interne utili di m.2,30, m.2,65, m.2,25 e media di m.4,10; essa risulta costruita nell'anno 1964 senza titolo abilitativo. **Identificazione al Catasto Fabbricati** - foglio 28 particella 227 sub. 3, categoria C/3, classe 1, consistenza 112 mq, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA LAQUA n. 4, piano: T

**Confini:** distacco da strada Contrada Laqua, corte comune, proprietà u.i. in C.T. al F.28 part.97 e proprietà stessa ditta (u.i. in C,T al F.28 part.326), salvo altri

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di nuda proprietà pari all'intero (1/1)**

### Corpo C

**Terreno agricolo** in MONTEGIORGIO (FM) alla Contrada Laqua, della superficie commerciale di 4.190,00 mq in pendenza, di qualità seminativa arborata, posto in zona prossima ai fabbricati di cui ai corpi A e B.

**Identificazione al Catasto Terreni** - foglio 28 particella 346, qualità/classe SEMIN ARBOR Cl.3, superficie 4190, reddito agrario 23,80 €, reddito dominicale 17,31 €

**Confini:** distacco da strada Contrada Laqua, proprietà stessa ditta a due lati (u.i.u. di cui al F.28 part.227 subb.2-3), proprietà u.i.u in C.F. al F.28 part.88 subb.2-3 e u.i. in C.T. al F.28 part.349, salvo altri.

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di nuda proprietà pari all'intero (1/1)**

### Corpo D

**Terreno agricolo** in MONTEGIORGIO (FM) alla Contrada Laqua, della superficie commerciale di 1.620,00 mq in pendenza, di qualità seminativa, posto in zona prossima ai fabbricati di cui ai corpi A e B. **Identificazione al Catasto Terreni** - foglio 28 particella 228 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO Cl. 4, superficie 1620, reddito agrario 8,37 €, reddito dominicale 5,86 €

**Confini:** distacco da strada Contrada Laqua, proprietà stessa ditta a due lati (u.i. in C.T. al F.28 partt.346 e 229 e proprietà u.i. in C.T, al F.28 part.89, salvo altri.

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di nuda proprietà pari all'intero (1/1)**

### Corpo E

**Terreno agricolo** in MONTEGIORGIO (FM) alla Contrada Laqua, della superficie commerciale di 8.290,00 mq in pendenza, di qualità seminativa, posto in zona prossima ai fabbricati di cui ai corpi A e B. **Identificazione al**

**Catasto Terreni** - foglio 28 particella 229, qualita/classe SEMINATIVO Cl. 5, superficie 8290, reddito agrario 38,53 €, reddito dominicale 25,69 €

**Confini:** distacco da strada Contrada laqua, proprietà u.i. in C.T. al F.28 part.97, proprietà u.i. in C.T. al F.28 partt. 86 e 91 e proprietà stessa ditta (u.i. in C.T. al F.28 part.228), salvo altri.

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di nuda proprietà pari all'intero (1/1)**

#### Corpo F

**Terreno agricolo** in MONTEGIORGIO (FM) alla Contrada Laqua, della superficie commerciale di 5.890,00, di qualità seminativa, posto a ridosso di area cimiteriale

**Identificazione al Catasto Terreni** - foglio 29 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO Cl. 3, superficie 5890, reddito agrario 33,46 €, reddito dominicale 24,34 €

**Confini:** area cimiteriale, proprietà u.i.u. in C.F. al F.29 part. 38 sub.1, proprietà u.i. in C.T. al F.29 partt.235 - 22 e proprietà stessa ditta (u.i. in C.T. al F.29 part.236), salvo altri.

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di nuda proprietà pari all'intero (1/1)**

#### Corpo G

**Terreno agricolo** in MONTEGIORGIO (FM) alla Contrada Laqua, della superficie commerciale di 820,00 mq di qualità seminativa, posto in prossimità di area cimiteriale.

**Identificazione al Catasto Terreni** - foglio 29 particella 236 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO Cl. 3, superficie 820, reddito agrario 4,66 €, reddito dominicale 3,39 €

**Confini:** distacco da area cimiteriale, proprietà stessa ditta (u.i. al F.29 part.35), proprietà u.i. in C.T. al F. 29 partt.22-234, proprietà u.i. in C.T. al F.29 part. 257 e proprietà u.i. in C.T. al F.29 part.520, salvo altri.

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di nuda proprietà pari all'intero (1/1)**

**VALORE di STIMA.....€. 60.500,00**

#### Situazione urbanistica e catastale:

Dalla perizia tecnica redatta dall'Arch. Rosalia Michetti risulta che tutti i fabbricati ricadono in zona agricola E. Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile abusivo costruito nel 1964 e successivamente variato nella destinazione da accessorio agricolo a laboratorio risulta condonato ma é privo di titolo abilitativo a sanatoria in quanto non sono stati versati gli oneri dovuti per le opere di urbanizzazione (normativa di riferimento: Legge 47/1985 come successivamente aggiornata e modificata) Le difformità sono regolarizzabili mediante: comunicazione di subentro nella proprietà per rilascio titolo abilitativo a sanatoria con versamento oneri di urbanizzazione primaria richiesti dall'U.T.C. in data 3/02/2005 in misura di €.172,28 oltre eventuale integrazione e spese accessorie. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: pagamento oneri per urbanizzazione primaria non versati dal richiedente la sanatoria, spese aggiuntive per eventuale integrazione somma e varie, a forfait: €. 300,00. Dalle informazioni ricevute dall'U.T.C. per il rilascio del titolo abilitativo la sanatoria deve essere perfezionata col versamento degli oneri per le opere di urbanizzazione primaria.

L'immobile risulta conforme catastalmente.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Stato di occupazione:** All'atto del sopralluogo tutti gli immobili risultano occupati ovvero nella disponibilità del proprietario e dell'usufruttuaria

**Prezzo base: € 25.523,44 (Euro venticinquemilacinquecentoventitre/44)**

**Offerta minima: € 19.142,58 (Euro diciannovemilacentoquarantadue/58 ),** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

La vendita non è soggetta ad I.V.A..

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione di stima a firma dell'Esperto Estimatore Arch. Cicchinè Marco, che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di formalità pregiudizievoli gravanti il lotto e consultabile sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia

#### **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 dalla società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

## MODALITA' DELLA VENDITA

### **Modalità della vendita telematica asincrona:**

Il Gestore della vendita telematica è: Astalegale.net S.p.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) .

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato.

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

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte, personalmente o tramite procuratore legale, munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare

Gli interessati all'acquisto devono far pervenire in via telematica all'interno del portale sopra indicato (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 tramite l'apposita funzione INVIA OFFERTA presente all'interno della piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) compilando la schermata con i dati della procedura e seguendo le istruzioni indicate dal Gestore.

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 12 febbraio 2025, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

**L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:**

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

**L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.**

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista 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.117/2021 R.G.E., lotto unico, 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**, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "RGE 117/2021 – Tribunale di Fermo" acceso presso Banco Marchigiano s.p.a. avente il seguente **IBAN: IT88W0849169450000060000520**

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](http://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).

### **Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato 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 [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.

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, con inizio alle ore 12:00 di mercoledì 19 febbraio 2025 e terminerà alle ore 12:00 di giovedì 21 febbraio 2025.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi dieci minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di dieci minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla 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 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.

## INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

**L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione -o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).**

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

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

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

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

La presentazione dell'offerta/domanda implica:

– la conoscenza integrale ed accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nella relazione peritale dell'Arch. Rosalia Michetti;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio delle certificazioni di conformità degli impianti alle norme di sicurezza;

Si precisa che va riservata al Giudice delle esecuzioni la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita, in tal caso il Professionista rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso viene pubblicato, a norma dell'art. 490 del c.p.c., secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche";
- sul sito internet del Gestore incaricato [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ;
- sul sito internet del Tribunale di Fermo.

### **VISITA DEGLI IMMOBILI**

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita. La richiesta di visita è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro ( art. 560 c.p.c.).

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario: I.V.G. MARCHE con sede in Monsano (AN), Via Cassolo n. 35 e contattabile ai seguenti recapiti Tel. 0731/60914 - 605180 - 605542 - email: [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it)

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Fermo, 25/11/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Enrica Fedeli

