

# **TRIBUNALE DI FERMO**

## **Esecuzioni Immobiliari**

### **Avviso di vendita immobiliare con modalità telematica e modalità telematica asincrona ai sensi dell'articolo 24 d.m. 32/2015**

Il sottoscritto Dott. Roberto Cippitelli, CF = CPP RRT 79H28 D542A, con studio in Monte Urano (FM), Via Gran Bretagna, n. 38, ove ai fini del presente avviso ha eletto domicilio, in qualità di professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo, ai sensi dell'artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c., con ordinanza resa all'udienza del 10 Aprile 2024 nell'esecuzione immobiliare **n. 8/2013 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO** (promosso da Fire S.p.a.),

#### **AVVISA**

che il giorno **03 Marzo 2025 alle ore 11:00 e seguenti**, presso il proprio studio in Monte Urano (FM), Via Gran Bretagna n. 38, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nelle forme di vendita ASINCRONA CON MODALITA' TELEMATICA degli immobili sotto descritti. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

#### **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

##### **LOTTO 2**

- a) Appartamento al Piano Secondo (intero piano) descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Ferruccio Parri, n. 115, foglio 25 particella 713 sub. 5, cat. A/2, classe 7, vani 7, superficie commerciale 185,75 mq, Rendita Catastale 531,43.  
Esso è costituito da ingresso su soggiorno, locale cucina, due camere doppie, una camera singola, disimpegno e due bagni ed è dotato di un balcone che circonda il perimetro dell'appartamento;
- b) Porzione residuale del lotto principale già edificato, esterna alla recinzione esistente, con destinazione visibilità (marciapiede) della superficie commerciale di mq 55 descritta al

Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 25 particella 714, sem irr arb., classe 1, mq 55, reddito dominicale Euro 0,48, reddito agrario Euro 0,41.

Quanto in oggetto viene trasferito con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio, tali per legge e/o per destinazione.

Si riporta alla perizia per lo stato conservativo, di manutenzione, per gli impianti in dotazione (anche per la loro conformità – cfr pagina 18 della perizia) e per una più dettagliata descrizione degli immobili oggetto di vendita.

La perizia evidenzia che la particella 714, di fatto non ha valore commerciale in quanto rappresenta un marciapiede di pubblica viabilità che andrà acquisito dal Comune (cfr pag. 12 e 21 della perizia).

Con riferimento alle informazioni di carattere urbanistico ed edilizio e alla presenza di eventuali difformità si rinvia integralmente alla perizia del Ctu.

### **LOTTO 3: diritti di ½ della piena proprietà**

a) Cantina al Piano Seminterrato (porzione del Piano Seminterrato, lato sud-est) della superficie commerciale di mq 19,83 avente ingresso dal vano scala condominiale, è dotata di due finestre ed è descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Ferruccio Parri Piano S1, classe 3, mq 56, Rendita Euro 121,47;

b) Garage al Piano Seminterrato (porzione del Piano Seminterrato, lato nord-ovest) della superficie commerciale di mq 45,60 avente accesso internamente dal vano scala condominiale ed esternamente da un accesso carrabile. Esso è dotato di due finestre ed è descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare, via Ferruccio Parri, Piano S1, al foglio 25 particella 713 sub 7, cat. C/6, classe 1, mq 77, Rendita Catastale € 99,42.

Gli immobili vengono trasferiti con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio, tali per legge e/o per destinazione.

Si riporta alla perizia per lo stato conservativo, di manutenzione, per gli impianti in dotazione (per il sub. 8 luce ed acqua, per il sub. 7 solo impianto elettrico) e per una più dettagliata descrizione degli immobili oggetto di vendita.

### **LOTTO 4: diritti di ½ della piena proprietà**

Locale sottotetto non abitabile della superficie commerciale di mq 35,30 privo di divisori, con accesso dal vano scala condominiali e dotato di infissi. Esso risulta tinteggiato ed è descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Ferruccio Parri n. 115 Piano 3, al foglio 25, particella 713 sub 6, categoria C/2, classe 3, mq 151, Rendita Catastale 327,54.

L'immobile viene trasferito con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio, tali per legge e/o per destinazione.

Si riporta alla perizia per lo stato conservativo, di manutenzione, per gli impianti in dotazione (cfr pag. 41 della perizia) e per una più dettagliata descrizione dell'immobile oggetto di vendita.

Con riferimento alle informazioni di carattere urbanistico ed edilizio e alla presenza di eventuali difformità si rinvia integralmente alla perizia del Ctu.

### **Urbanistica per i lotti n. 2, 3, 4**

Per l'urbanistica si richiama qui integralmente la perizia del CTU Arch. Marco Pompei come depositata ai sensi di legge e si riportano qui i seguenti titoli indicati in perizia.

- Concessione edilizia n. 155/81, rilasciata il 20/11/1981 con l. 155/81 di protocollo;
- Concessione edilizia n. 155/A/82, per lavori di modifica progetto approvato in data 20/11/1981 prot. 8941 per ridurre di un piano, rilasciata il 11/05/1983 con n. 155/A/82 di protocollo;
- Concessione edilizia n. 155/A/91 per lavori di modifica progetto approvato in data 20/11/1981 prot. 8941, per ampliamento, apertura piano seminterrato, modifiche interne, rilasciata il 19/02/1991 con il n. 155/A/91 di protocollo;
- Domanda di Agibilità n. 1/91, presentata il 20/02/1991 con il prot. 2404. Il titolo è riferito solamente al Piano Sottterraneo- Piano Terra – Piano Primo- Soffitta;
- Domanda di Agibilità n. 1/95, presentata il 25/11/1995 con il prot. 19456. Il titolo è riferito solamente a Piano Secondo (sub. 5).

### **Precisazioni:**

Per quanto riguarda i gravami, si fa riferimento alle risultanze dei registri immobiliari.

### **Stato di occupazione per i lotti 2, 3 e 4**

Dalla relazione dell'Istituto Vendite Giudiziarie depositata in data 12/12/2019 si evince:

- L'appartamento, Piano Secondo, si presenta libero da persone. All'interno vi sono depositati beni mobili di proprietà dell'esecutato e tutte le utenze risultano staccate;
- Per quanto concerne la soffitta, il garage ed il locale deposito in comproprietà, anche questi si presentano liberi da persone mentre all'interno sono stati rinvenuti beni mobili di proprietà sia dell'esecutato sia del comproprietario non esecutato; le utenze risultano staccate;
- Le chiavi di accesso sono state lasciate in custodia dall'esecutato;

### **PRECISAZIONI**

**Si precisa che, allo stato, in base alla documentazione in atti per l'unità immobiliare in oggetto di trasferimento non risulta l'attestato di prestazione energetica, per cui il prezzo base sotto indicato è al netto del costo di Euro 200,00 forfettarie come da ordinanza di delega.**

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione di stima a firma dell'Esperto Estimatore, 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 Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia,

\*\*\*\*

**LOTTO N. 2:**

prezzo base **Euro 93.825,00 (Novantatremilaottocentoventicinque /00)**, oltre imposta di legge;  
Offerta minima, pari al 75% del prezzo base: **Euro 70.368,75 (Settantamilatrecentosessantotto/75)**;  
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.  
Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (Mille/00).

\*\*\*\*

**LOTTO N. 3:**

prezzo base **Euro 17.437,50 (Diciassettemilaquattrocentotrentasette /50)**, oltre imposta di legge;  
Offerta minima, pari al 75% del prezzo base: **Euro 13.078,13 (Tredicimilasettantotto/13)**;  
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.  
Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (Mille/00).

\*\*\*\*

**LOTTO N. 4:**

prezzo base **Euro 9.000,00 (Novemila /00)**, oltre imposta di legge;  
Offerta minima, pari al 75% del prezzo base: **Euro 6.750,00 (Seimilasettecentocinquanta/00)**;  
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.  
Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (Mille/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.**

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

la vendita è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) Gli immobili 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 di 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.

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

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.

Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 c.3 c.p.c., dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti attraverso la modalità telematica (offerta telematica) con assolvimento dell'imposta di bollo.

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

**La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire nei termini e le modalità dell'ordinanza di delega.**

#### **PREDISPOSIZIONE E INVIO DELL'OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA**

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica: [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 "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 presente procedura e seguendo le

indicazioni del 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 giorno 24 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, ovverosia 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 un 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 un minore, 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 prezzo (in ogni caso non superiore a 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. 8/2013 R.G.E. Trib. Fermo, 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.

### **Versamento della cauzione**

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 messo appositamente a disposizione dal Gestore ASTALEGALE.NET S.p.a. avente il seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670 Banca Sella S.p.a. - Succ. Telematiche.**

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).

### **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 il Professionista Delegato.

### **Esame delle offerte:**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora 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 di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

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

### **Gara e aggiudicazione.**

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.

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

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo,

come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà inizio il giorno **03 MARZO 2025** dal momento in cui il Professionista avrà **completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12:00 del giorno 05 MARZO 2025 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.**

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: 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 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 -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. 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, laddove ne abbia interesse, di fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione del bene entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del professionista delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento. Per quanto non espressamente qui previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **PUBBLICITÀ**

L'avviso di vendita sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di delega e alla perizia di stima, con adeguato corredo fotografico degli immobili posti in vendita, 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.

Tra il compimento delle suddette formalità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 90 giorni.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'articolo 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679,

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, sito studio in Monte Urano (FM), Via Gran Bretagna n. 38 telefono +39 0734 840355, mail [info@gammapartners.it](mailto:info@gammapartners.it).

L'immobile potrà essere visionato previo accordo con il Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE Srl Via Cassolo, n. 35 60030 Monsano (AN) Mail: info@ivgmarche.it Tel. 0731/60914.

Monte Urano, li 27 Novembre 2024

Il Delegato alla Vendita  
Dott. Roberto Cippitelli

