

## TRIBUNALE DI FERMO

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

### VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Avv. Anna Maria Catalini nata a Fermo il 17.04.1965 c.f. CTLNMR65D57D542U del Foro di Fermo con studio in Via dell'Università 6, delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo – Got delegato Dott. Domizia Perrone - ai sensi degli artt. 569, 576 e 591bis c.p.c., con ordinanza del 14.11.2023 notificata il 14.11.2023 nell'esecuzione immobiliare n. 17/2020 **R.G.E. Imm.**

### AVVISA

Che il giorno **12 marzo 2025 ore 12:00** presso il proprio studio in Fermo, Via dell'Università 6, si 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 MODALITÀ TELEMATICA dell'immobile sotto descritto.

### LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 su unità immobiliare ad uso abitazione ricadente all'interno di un edificio plurifamiliare sito in viale della Repubblica n° 7 nel Comune di Massa Fermana (FM).

L'edificio in cui è ubicato l'immobile ricade in zona "A" – Zona di Interesse Storico Artistico – articolo 14 delle N.T.A.", nel P.R.G. del comune di Massa Fermana (FM).

### Identificazione catastale

L'immobile è identificato nel V.C.E.U. del comune di Massa Fermana (FM), viale della Repubblica n° 7, al foglio di mappa n° 7, particella n° 97, sub 2, cat A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita catastale € 216,91, superficie catastale 175 mq, totale escluse le aree scoperte 175 mq.

**Confini:** con B.C.N.C. (vano scala e disimpegno piano T), con i sottostanti Sub 1 (proprietà Rastelli Bruno e Francesco) Sub 4 (proprietà Iommi Vittoriano) e Sub 7 (proprietà Iommi Vittoriano), con i sovrastanti Sub 3 (proprietà Iommi Vittoriano) e Sub 8 (proprietà Iommi Vittoriano), a Sud-Ovest con la particella 96 (proprietà comune di Massa Fermana), a Nord-Est con la particella 99 (proprietà ELTI snc di Tassi Lorella & C., Germani Marco Fabio e Maria, Procaccini Giorgio e Nelida) salvo altri.

### Descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è un appartamento posto al piano primo con annessa cantina al piano terra, ricadente all'interno di un edificio plurifamiliare di n° 5 piani edificato in muratura portante e solai in laterocemento. Di seguito si descrive l'immobile in oggetto:

**Part.lla 97 – Sub. 2:** Abitazione sita al piano primo con ingresso dal corridoio/vano scala comune e locale cantina al piano terra con accesso sempre dal corridoio/vano scala comune. L'abitazione, di mq 163,50, è suddivisa in ingresso/corridoio, 3 camere, cucina con piccolo locale dispensa, soggiorno/sala pranzo (utilizzato come deposito), bagno, ripostiglio/lavanderia e ripostiglio

sottoscala con accesso esterno, non si presenta in condizioni ottimali di manutenzione, con tutta probabilità l'ultimo intervento di manutenzione è stato eseguito negli anni "70 del "900, infatti le finiture interne sono tipiche di quel periodo. La porta d'ingresso è una porta semplice in legno con vetri, le porte interne sono in legno tamburato laminato, le finestre sono in legno a vetro singolo ed anche le persiane sono in legno. L'impiantistica in generale risulta vetusta e non più a norma. Le pavimentazioni sono miste tra graniglia di marmo e ceramica. Sono presenti evidenti segni di muffa e forse qualche infiltrazione d'acqua. Dalla cucina si accede ad un terrazzino che non è riportato sulla planimetria catastale, pavimentato in scaglie di marco con parapetto in ferro. La cantina al piano terra, di mq 7,00 circa, risulta essere un grottino interrato privo di porta di ingresso, l'accesso è coperto da una tenda, e privo di impiantistica oltre che della pavimentazione.

L'edificio in cui ricade l'immobile è un edificio storico edificato a partire dal 1962 e con tutta probabilità è stato ampliato e sopraelevato successivamente alla fine degli anni "70 del "900.

Stato di possesso del bene: l'immobile in oggetto risulta libero e non utilizzato dall'esecutata.

## GIUDIZI DI CONFORMITA'

### Conformità edilizia

L'edificio in cui ricade l'immobile oggetto di stima è stato edificato a partire dal 1962 a seguito di licenza di costruzione del 18 giugno 1962 protocollo n° 1256 della quale però è presente, presso l'ufficio urbanistica del comune di Massa Fermana, la sola licenza di costruzione senza gli elaborati progettuali. Oltre alla licenza di costruzione sopra indicata è presente un'autorizzazione di abitabilità del 18/09/1963 protocollo n° 1824 riferita alla costruzione autorizzata con la suddetta licenza. Non sono stati reperiti in quanto non presenti agli atti ufficiali del comune di Massa Fermana, altri documenti riguardanti eventuali successive autorizzazioni e/o licenze di costruzione e/o concessioni edilizie ecc.

Quindi dal sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare non è stato potuto riscontrare la presenza della corrispondenza tra quanto approvato in comune e lo stato dei luoghi vista la mancanza, appunto, degli elaborati grafici e di tutte le eventuali pratiche successivamente presentate per eseguire i lavori, quindi si è potuto verificare la sola corrispondenza con la planimetria catastale che risulta difforme dallo stato dei luoghi in quanto mancante del terrazzino della cucina, sotto al quale è stato costruito un locale probabilmente adibito a cantina, che dalle verifiche effettuate, ricade sulla Part.lla 96 di proprietà del Comune di Massa Fermana; oltre al terrazzino manca un locale cantina sul lato Nord dove, a seguito di demolizione dello stesso, è stata ricavata una scala d'accesso al piano sovrastante ed un sottoscala; è presente una diversa apertura tra i locali soggiorno/sala pranzo dove risulta esserci un'ampia apertura di collegamento e non una porta come indicato appunto nella planimetria catastale, diverse modifiche prospettiche quali la finestra della cucina che è una porta finestra, così come quella del soggiorno/sala pranzo, sempre nel soggiorno/pranzo sono state aperte due finestre sul lato Nord-Ovest, infine la scala interna è stata modificata chiudendola e lasciandola praticamente come scala esclusiva. Tali difformità andrebbero sanate nel seguente modo:

per il terrazzo : innanzi tutto andrebbe presentato un tipo mappale per frazionamento della part.lla 96 con un costo stimato di euro 1.300,00 circa, poi andrebbe fatto un atto di compravendita con il Comune di Massa Fermana, sempre se quest'ultimo sia d'accordo, con un costo stimato di euro

3.500,00 circa comprensive di rogito; fatto ciò andrebbe ripresentato ulteriore tipo mappale per fusione della porzione staccata dalla part.Illa 96 con la part.Illa 97 con un ulteriore costo stimato di euro 1.300,00, infine va presentata la richiesta di permesso di costruire in sanatoria con un costo stimato di euro 3.566,00 per la sanzione ed euro 1.000,00 per spese tecniche;

per la cantina/sottoscala/modifiche prospettiche/modifiche interne: va presentata una seconda richiesta di permesso di costruire in sanatoria per demolizione e ricostruzione e modifiche prospettiche con un costo stimato di euro 2.562,00 circa per la sanzione ed euro 1.000,00 per spese tecniche; va poi presentato latto di aggiornamento tipo mappale con un costo stimato di euro 7855,00 circa.

Una volta eseguite le operazioni di cui sopra va presentato l'atto di aggiornamento DOCFA del sub 2 con un costo stimato di euro 50,00 come costi di registrazione ed euro 655,00 come spese tecniche.

Inoltre, è stata riscontrata l'assenza del relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE) per il sub 2, il cui costo di realizzazione è stimato in euro 200,00 circa.

Le spese sopra elencate inerenti al terrazzo, andrebbero ripartite per la quota di ½, o in quote diverse con accordo tra le parti con a proprietà del locale sottostante. Si precisa infine che, per sanare la situazione del terrazzo sono necessarie le seguenti condizioni:

- 1) che le proprietà confinanti autorizzino la costruzione non a distanza di legge ovvero i proprietari della part.Illa 297 e della Ciesa;
- 2) che il Comune di Massa Fermana conceda il permesso di costruire in sanatoria;
- 3) che il Comune di Massa Fermana autorizzi il frazionamento e la cessione della part.Illa 96.

Qualora una delle condizioni sopra indicate dovesse venir meno, sia il terrazzo che il locale sottostante andrebbero demoliti.

Conformità catastale: l'immobile non risulta conforme.

Conformità urbanistica: l'immobile non risulta conforme.

Corrispondenza dei dati catastali/atto di pignoramento: i dati catastali attuali corrispondono con i dati catastali riportati sull'atto di pignoramento.

**Si precisa che, allo stato, in base alla documentazione in atti, per l'unità immobiliare oggetto di trasferimento non risulta l'attestato di prestazione energetica, il cui costo di redazione è già stato detratto dalla stima dell'immobile.**

L'Immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione di stima depositata in data 24.10.2023 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.atsalegale.net](http://www.atsalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

**Prezzo base: euro 44.437,50 (euroquarantaquattromilaquattrocentotrentasette/50);**

**le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a euro 1.000,00 (euromille/00);**

**l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base, per cui si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori ad euro 33.328,13 (eurotrentatremilatrecentoventotto/13), cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

**La vendita non è soggetta ad Iva.**

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'Esperto, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica dell'immobile 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 quinti e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni e 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, pési e vincoli. La vendita è a corpo 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) fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

\* \* \*

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

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

L'offerta di acquisto, che è irrevocabile salvi i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.cc., potrà essere presentata esclusivamente con modalità telematiche (offerta telematica) con 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 conoscenza del presente avviso, della perizia di stima, degli allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

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

Gli interessati all'acquisto 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 5 MARZO 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, ovverossia 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 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 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 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, comma 3, c.p.c. e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. n. 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 della 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 comma 2 del D.M. n. 32/2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è un 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 il 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 deve 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 a 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 CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "*Proc. Esecutiva n. 17/2020 R.G.E. Trib. Fermo, 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 e 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:

- a. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- b. 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;
- c. la richiesta di agevolazioni fiscali;
- d. se il soggetto 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);
- e. 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;
- f. se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o in amministrazione 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;
- g. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia dei documenti da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- h. se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579, comma 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 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 a disposizione dal Gestore ASTALEGALE.NET S.p.A. avente il seguente IBAN: IT 75 A 0326 8223 0005 2136 3996 70 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 riscontra 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, comma 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 del 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 del G.E., 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).

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA:**

- a) il Gestore per la vendita telematica è la società **Astalegale.net S.p.A.**;
- 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: il giorno 12 marzo 2025 alle ore 12:00 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'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 12 marzo 2025 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte pervenute (con inizio verifica offerte alle ore 12:00), fino alle ore 12:00 del giorno 14 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 di prolungamento.

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Professionista 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, comma 1, c.p.c., il Professionista 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, comma 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 ex artt. 59 e 591, comma 3, c.p.c. (v. art. 591 bis comma 3, n. 7). Il Professionista delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al G.E., allorché, 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 € 1.000,00 (euro mille/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 o con modalità telematica mediante il sistema fornito dal Gestore.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Professionista 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 comunicazioni sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma darà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazione 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 che avrà inviato l'offerta per primo.
- entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Professionista 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/Professionista 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'aggiudicatari 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 (dal 1° agosto al 31 agosto) e non prorogabile al giorno successivo qualora**

**l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione), sul conto corrente intestato alla procedura.**

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, comma 2, 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 delegato 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 della 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 necessario a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

A norma dell'art. 46 DPR 06.06.2001, 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 120 (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 (trenta) 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 di applicano le vigenti norme di legge.

**PUBBLICITA'**

L'avviso di vendita sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di delega alla perizia di stima, alla sua integrazione, con adeguato corredo fotografico degli immobili posti in vendita, visure catastali e planimetrie, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia e nel sito internet

Avv. Anna Maria Catalini  
Patrocinante in Cassazione  
Via dell'Università 6  
63900 Fermo (FM)  
Tel e fax 0734.224029  
Email [avcatalini@libero.it](mailto:avcatalini@libero.it)  
pec: [annamaria.catalini@ordineavvocatifermopec.it](mailto:annamaria.catalini@ordineavvocatifermopec.it)

[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) di Astalegale.net S.p.A. che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie per il circondario del Tribunale di Fermo, con sede in Monsano (AN), Via Cassolo 35 e contattabile ai seguenti recapiti tel. 0731/60914-605180-605542 - email per richiesta visite [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it) Portale aste: [www.astemarche.it](http://www.astemarche.it).

Fermo, li 04.12.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Maria Catalini