

**TRIBUNALE DI FERMO 118/2011 R.G.E.I.**

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO  
VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

La sottoscritta Dr.ssa Pamela Pennesi con studio in Montegranaro alla Via Giosuè Carducci n.11,

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 6 dicembre 2023 con cui è stata disposta la vendita dei beni nel procedimento n. **118/2011 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO** e sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni, visto l'articolo 591 bis c.p.c.,

COMUNICA

Che il giorno **9 aprile 2025 ore 10:00** presso il proprio Studio in Montegranaro, Via Giosuè Carducci, n. 11, 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà di unità immobiliari su complesso rurale sito in C.da Santa Maria a Mare di Ripatransone, in zona agricola a sud ovest del centro storico, realizzato in muratura portante, di complessivi n° 3 piani fuori terra.

**Identificazione catastale:**

Immobili contraddistinti al N.C.E.U. al Foglio 39:

- mappale 57 sub. 6, C.da Santa Maria a Mare snc, piano 1, A/3 - 2 classe, 6 vani, R.C. 158,04 ;
- mappale 55 sub. 3, C.da Santa Maria a Mare snc, piani S1-T-1, A/3 - 2 classe, 6,5 vani, R.C. 171,21;
- mappale 25 sub. 2, C.da Santa Maria a Mare n° 12, piani T-1, A/3 - 2 classe, 7,5 vani, R.C. 197,54 ;
- mappale 25 sub. 3, C.da Santa Maria a Mare n° 12, piani T-1, C/2 - 2 classe, 61 m2, R.C. 78,76 ;
- mappale 25 sub. 4, C.da Santa Maria a Mare n° 12, piano T, C/6 - 6 classe, 47 m2, R.C. 80,10 ;
- mappale 25 sub. 5, C.da Santa Maria a Mare n° 12, piano T, C/2 - 3 classe, 68 m2, R.C. 105,36 ;
- mappale 25 sub. 6, C.da Santa Maria a Mare n° 12, piano T, C/2 - 3 classe, 100 m2, R.C. 154,94 ;
- mappale 55 sub. 1, C.da Santa Maria a Mare n° 8, piano S1-T-1, A/3 - 2 classe, 8 vani, R.C. 210,71 ;
- mappale 54 sub. 2, C.da Santa Maria a Mare snc, piano T, C/6 - 2 classe, 31 m2, R.C. 27,22 ;
- mappale 54 sub. 3, C.da Santa Maria a Mare snc, piano T, C/2 - 2 classe, 14 m2, R.C. 18,08.

Il perito dichiara che, secondo le risultanze catastali le suddette particelle

individuano:

- abitazione al piano 1 (part. 57 sub 6);
- abitazione su tre livelli: stalla e rimessa attrezzi al P1S, fondaco al PT e abitazione al P1 (part. 55 sub 3);
- abitazione su due livelli: stalle e magazzini al PT, abitazione al P1 (part. 25 sub 2);
- magazzini PT-1 (part. 25 sub 3);
- rimessa attrezzi PT (part. 25 sub 4);
- fienile al PT (part. 25 sub 5);
- fienile al PT (part. 25 sub 6);
- abitazione su tre livelli: cantina P1S, fondaco e magazzini al PT, abitazione P1 (part. 55 sub 1);
- garage PT (part. 54 sub 2);
- magazzino PT (part. 54 sub 3).

### **PRECISAZIONI**

Dalla perizia del tecnico incaricato risulta che gli immobili sono inagibili a seguito degli eventi sismici susseguitisi dal 24/08/2016 in poi, eccezion fatta per una piccola porzione identificata al foglio 39 con la particella 54 sub. 2-3. Gli immobili si presentavano esternamente in pessimo stato manutentivo, e il perito incaricato optava per non entrare nelle porzioni ancora agibili, in quanto aderenti a porzioni di fabbricato in precarie condizioni statiche per via della vetustà e dei succitati eventi sismici.

Il perito non ha effettuato il sopralluogo all'interno degli immobili oggetto di vendita a causa della loro inagibilità e del loro stato manutentivo fatiscente; non ha effettuato rilievi al fine di determinare gli esatti confini e la congruenza con i dati catastali e, per procedere alla redazione dell'elaborato peritale, ha ipotizzato la corrispondenza con le planimetrie catastali.

Il mancato accesso all'interno dei cespiti pignorati non ha permesso al perito di verificare:

- l'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
- di dichiarare se siano necessari/possibili aggiornamenti catastali dovuti ad eventuali variazioni;
- eventuali opere abusive,

ed ha determinato il valore commerciale dell'immobile sulla base delle superfici risultanti dai dati catastali.

Alla data di perizia gli immobili risultavano formalmente affittati alla società \*\*\*\*\* in forza di un contratto di affitto di fondo rustico stipulato tra le parti in data 18/12/2015 (successiva quindi al pignoramento e non opponibile alla procedura) con durata fino al 10/11/2020 ed un canone per annata agraria pari ad euro 3.000,00.

Data l'inagibilità e la fatiscenza degli immobili, la società locatrice utilizza soltanto la corte antistante per il parcheggio e la manovra dei propri mezzi di lavoro.

Come aggiornato dal custode, allo stato i terreni ed i sovrastanti fabbricati collabenti risultano in stato di abbandono, il contratto di locazione rilevato dal perito risulta ormai scaduto da tempo ed in ogni caso successivo al pignoramento pertanto inopponibile al medesimo, dunque sul compendio non insiste alcun vincolo

legato a locazioni.

Peraltro, l'utilizzo del compendio da parte dei soggetti interessati si limita alle aree antistanti i fabbricati poiché gli stessi si presentano inagibili.

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, per cui il prezzo base sotto indicato è al netto del costo di € 200,00 forfettarie come da ordinanza di delega.

**Gravami:**

- Ipoteca giudiziale iscritta il 25/10/2010 al n. 1990 per euro 120.000,00;
- verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 17/06/2011 al n. 2907.

**URBANISTICA**

Per l'urbanistica si richiama qui integralmente la perizia del tecnico incaricato Arch. Luca Nasini, come depositata ai sensi di leggi e relativi allegati.

**PRATICHE EDILIZIE**

Trattasi di unità immobiliari su complesso rurale in muratura portante realizzato in epoca immemorabile e comunque antecedente al 2 settembre 1967.

Da un accesso agli atti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Ripatransone, non sono stati reperiti titoli abilitativi inerenti pratiche di ristrutturazione/manutenzione sul complesso.

La perizia potrà essere consultata sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE.

**MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**LOTTO UNICO**

Il Lotto viene posto in vendita al prezzo base di € 64.367,58 (sessantaquattromilatrecentosessantasette/virgola cinquantotto) oltre imposte di legge, con offerta minima pari al 75 per cento del prezzo base e dunque non inferiore ad Euro 48.275,69 (quarantottomiladuecentosettantacinque/virgola sessantanove). In caso di gara il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00 (mille).

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti attraverso la modalità telematica come in appresso meglio descritto.

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

**MODALITA' 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 del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

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 del giorno 2 aprile 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 mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

**L'offerta di acquisto 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 minorenni, 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:

1. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
2. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
3. il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
4. l'indicazione del referente della procedura (delegato);
5. la data delle operazioni di vendita;
6. il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
7. l'importo versato a titolo di cauzione;
8. la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva R.G.E. 118/2011, lotto UNICO, versamento cauzione"; il bonifico dovrà essere in favore di "Tribunale di Fermo Uff. Es. Imm.ri R.G.E. 118/2011" sul conto corrente della procedura esecutiva n. 118/2011 acceso presso la Cassa di risparmio di Fermo spa avente il seguente Iban: IT 39 A 06150 69670 CC0160118464;
9. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
10. 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;
11. 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 minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "Tribunale di Fermo Uff. Es. Imm.ri R.G.E. 118/2011" acceso presso la Cassa di risparmio di Fermo spa avente il seguente Iban: IT 39 A 06150 69670 CC0160118464;**

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

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c., "L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai

sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al prezzo del decimo del prezzo da lui proposto".

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

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

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società innanzi nominata;
- 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; il sito di detto portale sarà comunque specificato nell'avviso di vendita redatto a cura del Delegato.
- 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 sarà effettuato tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato il giorno 9 aprile 2025 alle ore 10:00 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** 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 TELEMATICA E AGGIUDICAZIONE**

##### **In caso di OFFERTA UNICA:**

In caso di offerta unica 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 PLURALITA' DI OFFERTE** valide si procederà alla 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 9 aprile 2025 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12,00 del giorno 11 aprile 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 ad 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 provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

#### **Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario**

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

L'aggiudicatario dovrà, **entro il termine perentorio di 120 giorni** dall'aggiudicazione - o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, 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, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

A norma dell'art. 46 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.

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);

b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento;

f) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

g) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dalla sottoscritta delegata presso la quale potranno richiedersi maggiori informazioni.

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

i) L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, può fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.

l) Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario si rinvia alle disposizioni del Giudice Delegato contenute nell'ordinanza di delega al paragrafo VIII.

## **PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo e che tra il compimento di tali forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorreranno meno di 45 giorni liberi.

Il lotto potrà essere visionato previo accordo con il Custode ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Via CASSOLO,35, MONSANO, tel. 0731/60914, email

[infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it).

Montegranaro li 23 dicembre 2024

Il delegato

Dr. ssa  Pamela Pennesi