



**TRIBUNALE CIVILE DI FERMO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 75/2017**  
**Giudice Dott.ssa Palmisano – Delegato Avv. Giampaolo Antonelli**

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO**  
**MODALITÀ TELEMATICA - GARA ASINCRONA**

Il sottoscritto **Avv. Antonelli Giampaolo**, iscritto all'Albo degli Avvocati dell'Ordine del Tribunale di Fermo, con studio in Servigliano via G. Mazzini 13 (0734.936201 – cell 339.2227881), quale Professionista Delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni di Fermo in persona del GOT dott.ssa Domizia Perrone, resa nella procedura **RGE 75/2017** in data 05.12.2023, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

**AVVISA**

Che il giorno **07.04.2025** alle ore **12.00** e seguenti, presso il proprio studio, procederà alla **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c.

**DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**LOTTO UNO**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti beni immobili:

A – abitazione di tipo civile con cantina e sottotetto non abitabile, sita in Petritoli c.da Liberata n. 17 identificata al catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 14 particella 303 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 256,16 Euro**, Piano T-1-2

Coerenze: A Nord con terreno, stesso Foglio, particella 294; ad Est con particella 256; a Sud con particella 254; ad Ovest con strada di Contrada S.Liberata.

B – unità immobiliari ad uso rimessa attrezzature e ricovero animali siti in Petritoli c.da Liberata n. 17 identificati al catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 14 particella 303 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 96 mq, rendita 59,50 Euro, Piano T**

Coerenze: A Nord con terreno, stesso Foglio, particella 294; ad Est con particella 256; a Sud con particella 254; ad Ovest con strada di Contrada S.Liberata.

Il Sub 3 è caratterizzato da due immobili: rimessa attrezzature e ricovero animali. Dati di superficie: Totale: 108 m2

C - terreno agricolo sito in Petritoli c.da Liberata n. 17 identificato al catasto terreni di detto Comune al **foglio 14 particella 254 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 2, superficie 1370, reddito agrario 7,78 €, reddito dominicale 5,31 €** Coerenze: A Nord, stesso Foglio, con particella 303; ad Est con particella 256; ad ovest con strada di Contrada S.Liberata. A Sud, Foglio 17, con particelle 84 e 85.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**Il lotto risulta occupata dai debitori e dalla moglie del debitore esecutato**

## PRECISAZIONI

Il CTU incaricato della relazione di stima ing. Marco Rossetti, nel proprio elaborato rileva:

Abitazione sub A): Trattasi di casa ristrutturata e ampliata costruita nel 1960-70 ristrutturata nel 2001 che si sviluppa su 2 piani + sottotetto non abitabile. Al Piano terra vi è la zona giorno costituita da: una sala con camino, un bagno, una cucina e un disimpegno/studio con camino. Al centro del Piano terra vi è una scala che conduce alla zona notte al primo piano. In quest'ultimo ci sono un bagno e quattro camere di cui una più piccola che permette l'accesso alla terrazza. Questa è solo parzialmente calpestabile, visto che il parapetto in muratura ne limita l'accesso totale. Dalle scale si sale poi al piccolo sottotetto, con finestre, non abitabile e usato come rispostiglio. Sia dalla corte che dall'interno della cucina si accede alla parte posteriore dell'edificio. In questa zona vi è una cantina grande e grezza, un ripostiglio, un bagnetto e un locale grezzo utilizzabile per la rimessa automezzi o deposito.

Dalla relazione di stima **non risulta che l'immobile sia provvisto di attestazione di prestazione energetica**, pertanto verrà decurtato dal valore di stima, il costo corrispondente alla sua acquisizione determinato in forfettarie € 200,00;

Unita negoziale sub B): Trattasi di due immobili ben distinti e separati, utilizzati come: 1) autorimessa di attrezzature agricole e ricovero animali; 2) ricovero polli e magazzino di sgombrò. Sono costituiti da parti in muratura, travi e colonne in legno e prevalentemente da tettoie in lamiera ondulata. Lo stato conservativo è pessimo, inoltre alcune strutture sono precarie e pericolanti. Gli immobili si trovano nella zona nord della corte. Poiché il secondo immobile (2) è indicato solo catastalmente e non nei documenti edilizi, da successive verifiche è verosimile che questo debba essere demolito per sanarne la situazione. Per cui di questo non verrà considerato il valore di stima mentre si valuterà il costo di demolizione

Terreno sub C): terreno agricolo della superficie commerciale di 1.370,00 mq si trova in una zona lontana dal centro urbano ed è raggiungibile attraverso la strada di Contrada Liberata che conduce alla Strada Provinciale n. 238. Il terreno si trova adiacente alla strada, separato da una recinzione, ed è facilmente accessibile. Il terreno è sostanzialmente pianeggiante con la presenza di piante.

## LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti immobili:

A) terreno agricolo sito a Petritoli C.da Liberata 17, della superficie commerciale di 1.410,00 mq catastalmente identificato al **foglio 17 particella 86 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 1410, reddito agrario 8,74 €, reddito dominicale 13,84 €**

Coerenze: A Nord, Foglio 14, con particella 256. Ad Ovest, stesso Foglio 17, con particella 191; ad Est con particella 90; a Sud con strada secondaria particella 192.

B) terreno agricolo sito a Petritoli C.da Liberata 17, della superficie commerciale di 100,00 mq catastalmente identificato **foglio 17 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 3, superficie 100, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,52 €**

Coerenze: A Nord, Foglio 14, con particella 254 e 256; ad Ovest con particella 254. Ad Est, stesso Foglio 17, con particella 88; a Sud con particella 84.

C) terreno agricolo sito a Petritoli C.da Liberata 17, della superficie commerciale di 10,00 mq catastalmente identificato **foglio 17 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 3, superficie 10, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,505 €**

Coerenze: A Nord, Foglio 14, con particella 256; ad Ovest stesso Foglio 17 con particella 85. A Sud con particella 84

D) terreno agricolo sito a Petritoli C.da Liberata 17, della superficie commerciale di 4.860,00 mq catastalmente identificato al **foglio 14 particella 256 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 4860, reddito agrario 25,10 €, reddito dominicale 16,31 €**

Coerenze: A Nord, stesso Foglio 14, con particella 303, 294; ad Ovest con particella 254; ad

Est con particella 93 e 95; a Sud, Foglio 17, con particella 85, 88, 84, 86 e 191

E) terreno agricolo sito a Petritoli C.da Liberata 17, della superficie commerciale di 260,00 mq catastalmente identificato al **foglio 14 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 260, reddito agrario 1,21 €, reddito dominicale 0,74 €**

Coerenze: Circondata dalla particella 256 stesso Foglio 14

F) terreno agricolo sito a Petritoli C.da Liberata 17, della superficie commerciale di 1.080,00 mq catastalmente identificato al **foglio 14 particella 93 (catasto terreni), partita 1565, qualita/classe BOSCO CEDUO U, superficie 1080, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,61 €**

Coerenze: A Nord, stesso Foglio 14, con particella 92; ad Ovest con particella 294 e 256; ad Est con particella 83; a Sud con particella 95.

G) terreno agricolo sito a Petritoli C.da Liberata 17, della superficie commerciale di 1.260,00 mq catastalmente identificato al **foglio 14 particella 92 (catasto terreni), partita 1565, qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 1260, reddito agrario 5,21 €, reddito dominicale 2,93 €**

Coerenze: A Nord, stesso Foglio 14, con particella 291; ad Ovest con particella 294; ad Est con particella 182; a Sud con particella 93.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

**I terreni, se pur non totalmente, sono utilizzati dagli esecutati**

#### **LOTTO TRE**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti immobili:

A) terreno agricolo sito a Petritoli C.da Liberata, della superficie commerciale di 12.870,00 mq catastalmente identificato al **foglio 17 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 1/Bosco Misto U/Seminativo 4, superficie 12870, reddito agrario 74,60 €, reddito dominicale 116,12 €**

Coerenze: A Nord, Foglio 14, con particella 95 e 184. Ad Est, stesso Foglio 17, con particella 41; ad Ovest con particella 86; a Sud-Ovest e Sud con particella 89 tramite strada secondaria.

Costituito da tre porzioni: A) Vigneto classe 1, Reddito dominicale 113,83 Euro, Reddito agrario 71,89 Euro, Superficie mq 11600; B) Bosco Misto classe U, Reddito dominicale 0,70 Euro, Reddito agrario 0,11 Euro, Superficie mq 710; C) Seminativo classe 4, Reddito dominicale 1,59 Euro, Reddito agrario 2,60 Euro, Superficie mq 560.

B) terreno agricolo sito a Petritoli C.da Liberata, della superficie commerciale di 200,00 mq catastalmente identificato al **foglio 14 particella 95 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 200, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 0,67 €**

Coerenze: A Nord, stesso Foglio, con particella 83; ad Est con particella 184; ad Ovest con particella 256. A Sud, Foglio 17, con particella 90.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

**I terreni, se pur non totalmente, sono utilizzati dagli esecutati**

#### **URBANISTICA**

Nella propria relazione di stima l'esperto estimatore Ing. Marco Rossetti rileva che relativamente agli immobili sono state rilasciate le seguenti concessioni e/o autorizzazioni:

- Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 230/2001**, per lavori di cambio di destinazione e costruzione di annesso agricolo, presentata il 26/03/1986, rilasciata il 08/03/2001.

Il titolo è riferito solamente a Sub 2 e uno dei due immobili (1) di cui al Sub 3.

Pratica del 26/03/1986, integrata il 14/10/1998. Riferita sia al cambio di destinazione d'uso del Piano

Terra dell'abitazione, che alla realizzazione di rimessa attrezzi agricoli nella zona nord della corte (immobile 1).

- Autorizzazione edilizia **N. 2285/1974**, per lavori di costruzione di locale da adibire ad allevamento polli, presentata il 10/08/1974 con il n. 2285 di protocollo, rilasciata il 30/11/1974.

Il titolo è riferito solamente a Allevamento polli e magazzino di cui al Sub 3, verosimilmente un solo immobile (1) dei due esistenti.

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 4940/2011**, per lavori di realizzazione di recinzione e sostituzione di quella esistente, presentata il 24/09/2011 con il n. 4940 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14, particelle 254 e 255.

Comunicazione di ultimazione lavori e Collaudo del 23-05-2012

- Denuncia Inizio Attività edilizia **N. 3662/2001**, per lavori di manutenzione straordinaria interna ed esterna, presentata il 30/07/2021. Collaudo del 08/11/2001

- Autorizzazione edilizia **N. 3080/1979**, per lavori di recinzione terrazza con ringhiera in mattoni forati, presentata il 29/11/1978 con il n. 3080 di protocollo, rilasciata il 27/03/1979

- Concessione edilizia **N. 979/1983**, per lavori di ampliamento di edificio colonico ad uso annessi agricoli, presentata il 28/03/1983 con il n. 979 di protocollo, rilasciata il 24/05/1983.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 133. Pratica edilizia n. 5/54 del 28/3/1983.

- Concessione edilizia **N. 002/90**, per lavori di costruzione di un muretto di cinta con sovrastante rete metallica, presentata il 20/11/1989 con il n. 4946 di protocollo, rilasciata il 22/01/1990 con il n. 4948 di protocollo. Pratica n. 89/073

Per tutti i terreni facenti parte dei lotti è stato rilasciato certificato di destinazione urbanistica prot. 6367 del 11.08.2023 allegato alla perizia di stima.

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili il medesimo Esperto ha rilevato **difformità edilizia e catastale concernente la casa colonica di cui al lotto 1, e difformità catastale concernente la particella 94 del lotto 2** per la cui descrizione si richiama espressamente ed integralmente la perizia. **Dei costi di regolarizzazione e quantificati in Euro 12.500,00 per il lotto 1, ed in € 1.500,00 per il lotto 2, si è tenuto conto nella stima dei lotti.**

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'esperto Ing- Marco Rossetti datata 29.10.2023, che si richiama espressamente ed alla quale si rimanda anche per l'individuazione di eventuali formalità pregiudizievoli, oneri e pesi gravanti sul lotto, perizia che potrà essere consultata sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net). o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

#### **PREZZO LOTTO UNO**

**Prezzo base: € 60.243,75 (Euro sessantamiladuecentoquarantatre/75)**

**Offerta minima: € 45.182,81 (Euro quarantacinquemilacentottantadue/81)** pari al 75% del prezzo base.

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

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

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

#### **PREZZO LOTTO DUE**

**Prezzo base: € 6.918,75 (Euro seimilanovecentodiciotto/75)**

**Offerta minima: € 5.189,06 (Euro cinquemilacentottantanove/06)** pari al 75% del prezzo base.

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

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

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

### **PREZZO LOTTO TRE**

**Prezzo base: € 23.568,75** (Euro ventitremilacinquecentosessantotto/75)

**Offerta minima: € 17.676,56** (Euro diciassettemilaseicentosestantasei/56) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

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

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale [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.

### **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 presente sul portale del Gestore designato.

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 (**ossia entro le ore 12:00 del giorno 31 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**, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "**Proc. Esecutiva n. 75/2017 R.G.E. lotto \_\_\_\_, versamento cauzione**";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto tenuto dal gestore della vendita delegata (IBAN IT 75A0326822300052136399670, intestato ad Astalegale.net Spa. ) della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato dal gestore della vendita telematica, il cui IBAN è IT 75A0326822300052136399670**, intestato ad Astalegale.net Spa.

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*.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato (o il Gestore del conto), 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).

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza del presente avviso, della relazione di stima ed accettazione delle condizioni di vendita.

#### **MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

- a) **Il Gestore per la vendita telematica** è la società astalegale.net, tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- b) **Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica** è **quello dichiarato dal Gestore (www.spazioaste.it) e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari**;
- 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 solo nella data e nell'ora sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del **portale del Gestore designato** accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

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

## **GARA E AGGIUDICAZIONE**

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

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

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

**La gara avrà la durata di due giorni, dal 07 aprile 2025 al 09 aprile 2025, con termine alle ore 12.00.**

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.

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 (o il Gestore del Conto) provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

- Terminata la gara il 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 (periodo 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).**

Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231

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

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

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

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

**Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.**

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

**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 ed 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) Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n.37 e del D. Lgs. n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza,

che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

- h) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato unitamente al fondo spese depositato con il saldo prezzo, con possibilità da parte del professionista di richiedere ulteriori anticipazioni ove necessario, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 cc, con precedenza ex art. 2777 c.c., anche sui creditori ipotecari.
- i) L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, può presentare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo; sarà onere del Delegato trasmettere la richiesta al Giudice dell'Esecuzione unitamente alla bozza del Decreto di trasferimento
- j) Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571, 576 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato, al quale potranno essere richieste maggiori indicazioni.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario si rinvia alle disposizioni del Giudice Delegato contenute nella Ordinanza di Delega al paragrafo VIII

#### PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 del c.p.c., secondo le modalità stabilite dal G.E sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito del Tribunale di Fermo e sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) unitamente all'ordinanza di delega del G.E. ed alla perizia del C.T.U.

#### VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita. La richiesta di visita è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.). L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario: IVG ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE Via Cassolo n. 35, Monsano (An) e contattabile ai seguenti recapiti Tel. 0731/605180 - 605542 - 60914 - mail: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it)

Per tutto quanto qui non espressamente indicato si applicano le vigenti norme di legge.

Li 14.01.2025

Il professionista delegato  
Avv. Giampaolo Antonelli