

**Tribunale di Fermo**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**RGE. IMM. N. 153/2019**  
**I Avviso di Vendita**  
**modalità telematica asincrona**

\*\*\*

Il sottoscritto **Avv. Filippo Ventola**, del Foro di Fermo, con studio in Montegranaro (FM) in Via Kulisciuff, 19 - 63812,

**VISTA**

l'Ordinanza di vendita, emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 27.06.2023, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel **procedimento esecutivo R.G.E. IMM. n. 153/2019- Tribunale di Fermo** e contestuale nomina al sottoscritto professionista in qualità di Delegato alle relative operazioni; gli articoli 569, 576 e 591 bis C.P.C. e la legge n. 80 del 14/05/2005 e successive modifiche

**AVVISA**

Che il giorno **12.03.2025** alle ore **12:00** presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Montegranaro (FM) in Via Kulisciuff, 19 - 63812 - si svolgerà la vendita senza incanto con **modalità telematica asincrona** come di seguito descritto e comunque in conformità delle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita del lotto sotto descritto.

\*\*\*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO N. 1**

Diritti di proprietà di fabbricato cielo/terra con corte pertinenziale sito in MASSA FERMANA via Castellano, 20 composto da corpo fabbrica suddiviso in due subalterni che identificano due unità, una abitativa A/2, vani 4 di circa 96 mq ed una ad accessorio di mq 23,00 con destinazione catastale C/6 e precisamente:

- appartamento ad uso abitativo disposto sui piani sottostrada primo, terra e primo; distinto al N.C.E.U. foglio 7 particella 154 subalterno 2, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, Rendita € 153,39;
- locale garage posto al piano terra, della consistenza di mq 21, distinto al N.C.E.U. foglio 7 particella 154 subalterno 3, categoria C/6, classe 1, Rendita € 29,28.

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA**

L'immobile comprendente i subalterni sopra individuati e che compongono un intero compendio immobiliare diviso su due fabbricati distinti e compresa la corte insistente sugli stessi, confinano a sud con proprietà Fermani/Procaccini, ad ovest con proprietà Fermani, a nord con via Casellano e proprietà Trillini/Grimaldi ed ad est con via Castellano.

La struttura di entrambe le porzioni è in muratura portante, gli impianti rispettano la normativa L.46/90 e sono coevi alla ristrutturazione così come l'impianto di riscaldamento.

L'immobile identificato con la part. 452, parzialmente ristrutturato, agli inizi degli anni 90 ha pavimenti in ceramica, finestre in legno e persiane in alluminio. La loggia di ingresso è invece confinata dall'esterno con struttura in alluminio e vetro. Sul lato ovest del fabbricato è presente una costruzione ad uso capanna in acciaio e copertura in lamiera usata come riparo attrezzi e materiali. La parte esterna di entrambe le porzioni risulta, nel suo complesso, essere invece ben mantenuta.

L'edificazione del fabbricato sulla particella 452 è avvenuta nell'anno 1972 ed a seguito di Licenza di Costruzione prot. 1804 del 14/04/1973 successivamente modificata con Concessione Edilizia n.98 del 11/04/1983 e Variante n. 177 del 14/06/1986.

La divisione interna del piano terra è parzialmente difforme in quanto l'angolo cottura è in open space e non confinato da parati come previsto nelle autorizzazioni sopra citate. E però presente, sulla particella ed a ridosso del fabbricato, una capanna in lamiera stabilmente infissa al suolo ed ancorata alle pareti perimetrali, della dimensione di circa 3,00 ml. 6,00 ml, che non è mai stata autorizzata e quindi risulta essere abusiva.

Rinvio all'elaborato peritale: i beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto Geometra Massimo Valori depositata in data 15.04.2023, che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

**Stato di possesso: L'immobile è occupato dagli esecutati.**

### **Identificazione Catastale**

Il bene pignorato sulla particella 452 risulta accatastato e rappresentato nel rispettivo estratto di mappa catastale e nelle planimetrie allegata alla relazione peritale depositata. Catastalmente parlando sulla planimetria catastale risulta un locale garage che invece è stato assorbito dall'unità immobiliare così come previsto nelle autorizzazioni dell'anno 1983 e 1986.

### **PREZZO**

**Il Lotto viene posto in vendita al prezzo base pari ad euro 89.250,00 (ottantanovemiladuecentocinquanta/00) oltreimposte di legge.**

**Offerta minima pari al 75% del prezzo base.**

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

**In caso di gara: l'offerta minima in aumento dovrà essere di euro 1.000,00= (MILLE/00).**

### **PRECISAZIONI**

Secondo quanto riportato nella Perizia di stima del Tecnico incaricato Geom. Massimo Valori del 15/04/2023 da intendersi qui interamente richiamate e trascritte viene precisato quanto segue:

### **URBANISTICA**

Il perito incaricato, nella relazione ha precisato che in relazione alla situazione urbanistica, il fabbricato è urbanisticamente parzialmente difforme. Lo stesso ha rilevato infatti che il piano terra ha una parziale difformità nella distribuzione interna, sul prospetto anteriore ( da porta garage a finestra) e nella loggia esterna che risulta essere chiusa ed inoltre che il locale posto sul retro del fabbricato principale è abusivo. Tale condizione evidenzia la necessità di procedere ad una sanatoria per opere interne - modifica prospettica ed eliminazione delle tamponature della loggia chiusa e della capanna abuso edilizio al fine di ottenere la conformità urbanistica e quella catastale. Si segnala inoltre che su tale immobile sono ancora gravanti gli usufrutti dei danti causa perché mai riuniti alla nuda proprietà benché i soggetti sono defunti.

Si richiama pertanto la perizia unitamente agli allegati ai fini di unamigliore descrizione del lotto ed a cui si rimanda anche per le formalità pregiudizievoli gravanti il lotto medesimo; essa potrà essere consultata sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net). O sul portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

### **TITOLI DI PROVENIENZA**

Relativamente ai titoli di provenienza si menziona che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del Dott. Alessandra Ciocchetti Notaio in

Roma con studio in Via Monte Zebio n.28. All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento come espressamente indicato all'allegato B dell'elaborato peritale del Geom. Valori.

### AVVERTIMENTI

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, deve fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo. Sarà onere del sottoscritto professionista delegato trasmettere la suddetta richiesta al G.E. unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

#### Identificazione Catastale

Catastalmente l'immobile risulta essere ben individuato al N.C.T. ed all'N.C.E.U. **foglio 7 particella 154 subalterno 2, categoria A/2, classe 3, vani 4,5**, e distinto al N.C.E.U. **foglio 7 particella 154 subalterno 3, categoria C/6, classe 1**.

Il bene pignorato sulla particella 154 risulta accatastato e rappresentato nel rispettivo estratto di mappa catastale e nelle planimetrie allegata alla relazione. Conformità catastale: l'immobile risulta rispondente ai confini definiti dalla mappa catastale prelevata dall'Agenzia delle entrate, corrispondono i numeri delle particelle e dei subalterni identificativi.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono all'attuale situazione e consistenza del bene oggetto di esecuzione immobiliare.

Si fa presente che il bene oggetto di vendita è sprovvisto di attestazione di prestazione energetica pertanto, ai sensi della lett. C di cui all'ordinanza di delega del 28/02/2023, occorre decurtare dal valore di stima il costo corrispondente alla sua acquisizione, determinato dal G.E. , forfettariamente in euro 200,00 (duecento/00).

Si richiama pertanto la perizia unitamente agli allegati ai fini di un'aggiornata descrizione del lotto ed a cui si rimanda anche per le formalità pregiudizievoli gravanti il lotto medesimo; essa potrà essere consultata sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net). O sul portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

### TITOLI DI PROVENIENZA

Relativamente ai titoli di provenienza si menziona che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del Dott. Alessandra Ciocchetti Notaio in Roma con studio in Via Monte Zebio n.28. All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento come espressamente indicato all'allegato B dell'elaborato peritale del Geom. Valori.

### AVVERTIMENTI

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, deve fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo. Sarà onere del sottoscritto professionista delegato trasmettere la suddetta richiesta al G.E. unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

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

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale prescelto e comunicato nell'avviso di vendita (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 ai fini della partecipazione alla gara potranno essere formulate esclusivamente in via telematica tramite il Modulo Web "Offerta telematica" reso disponibile dal Ministero della Giustizia, presente all'interno della scheda di dettaglio del bene all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore.

Nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale Utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del 5° giorno lavorativo (esclusi sabato, domenica e giorni festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

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

L'offerta a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di pec 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 pec 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 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.

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 mandatario, o procuratore legale che partecipi per persona da nominare). Le comunicazioni per la via telematica saranno effettuate dal Delegato/Gestore della vendita all'indirizzo di posta elettronica comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personali disponibile sul portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura.

**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:**

- In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e residenza, recapito telefonico, il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino del codice fiscale di quest'ultimo;
- per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello stato, deve indicare il c.f. Rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co.2 D.M. 26.02.2015;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta, o in alternativa, trasmessa a mezzo pec per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa a mezzo pec per la vendita telematica, dal tutore, amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica) deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

**L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata**

autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

**L'offerta dovrà contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (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 25/2014 R.G.E., lotto n. 1, versamento cauzione";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del contocorrente 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, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ASTALEGALE.NET SPA** acceso presso Carifermo Spa, avente il seguente IBAN: **IT75A0326822300052136399670 - Causale: "Versamento Cauzione - Proc. Es. Imm. 25/2014- Tribunale di Fermo"**
- Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul

conto corrente intestato alla procedura ovvero sul conto corrente del Gestore, l'offerta sarà inammissibile:

- In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c., *"L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al prezzo del decimo del prezzo da lui proposto"*.
- L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito *pst.giustizia.it*.
- In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato ovvero il Gestore, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

### MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- α) Il Gestore per la vendita telematica è la società **Astalegale.net s.p.a.** con la piattaforma **www.spazioaste.it**
- β) 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 è **www.spazioaste.it**
- γ) 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. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nell'ora e nell'ora indicati nell'avviso di vendita all'interno dell'area riservata del portale del Gestore. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del **portale del Gestore designato** accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o difatto 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 ED AGGIUDICAZIONE

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

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo

superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. La gara avrà la durata di 2 (due) giorni con l'individuazione nell'avviso di vendita della data di inizio e della data di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato. Il Delegato fisserà alle ore 12.00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento. 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.

Il Professionista Delegato dovrà inserire nell'avviso di vendita le modalità ed i termini di svolgimento della gara telematica asincrona, come innanzi specificato.

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 visono 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, 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 Euro 1000.

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.
- o Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita ovvero il Gestore provvederanno alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
  - o Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

### **MODALITA' DEL VERSAMENTO SALDO PRESSO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO**

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

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

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

**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.

#### ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo indicati nell'avviso di vendita riferibile all'operatore prescelto (per Astalegale [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 02 800 300 21)

#### OFFERTE

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, e ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

#### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale invierà all'indirizzo di posta elettronica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta con modalità telematica, **le credenziali per l'accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** ed un invito a connettersi entro l'orario previsto per le operazioni di vendita.

In tal modo gli offerenti partecipano collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e seguendo le informazioni riportate nel Manuale utente disponibile all'interno del portale stesso.

#### APERTURA DELLE BUSTE E GARA TELEMATICA

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte il giorno 19/03/2024 attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

#### \* IN CASO DI FONDIARIO:

Qualora sia stata formulata istanza ai sensi dell'art. 41 TUB da parte credito fondiario, provveda, previa verifica dell'inesistenza di una procedura fallimentare in capo all'esecutato, ad esprimere parere, avuto riguardo ad eventuali altri crediti muniti di privilegio fondiario azionati nella procedura, in ordine alla congruità dell'assegnazione diretta al creditore fondiario di una somma pari o inferiore al 70%, circa del prezzo incassato e disponibile sul conto intestato alla procedura, tenuto conto delle esigenze di copertura delle spese in prededuzione necessarie alla definizione dell'esecuzione (a tal fine procederà in particolare a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere); in caso di autorizzazione del G.E. provveda a versare, direttamente in favore del creditore fondiario istante l'importo così come autorizzato; nel caso sia accertata esistenza di una procedura fallimentare (da verificarsi anche a prescindere dalla mancata costituzione della Curatela), provveda al pagamento diretto nei limiti anzidetti a seguito della prova, dovuta dal creditore fondiario istante, circa la regolare insinuazione al passivo del fallimento nonché il favorevole provvedimento degli organi di detta procedura; nel caso di costituzione del curatore del fallimento nello specifico al fine di determinare la somma da versare al creditore fondiario dovrà tenere conto: • delle spese e competenze liquidate dal g.d. (o dal tribunale fallimentare, quanto al compenso del curatore); • delle spese e competenze relative all'immobile oggetto della procedura esecutiva; • con riferimento alle spese e competenze cd. generali, in quanto non specificamente riconducibili al bene oggetto del privilegio fondiario, provvedimento di liquidazione del g.d. che abbia, anche in maniera implicita, provveduto a graduare il credito con prevalenza rispetto a quello dell'istituto fondiario; laddove manchi un provvedimento diretto o indiretto di graduazione degli organi della procedura fallimentare, il giudice dell'esecuzione non potrà tenere conto delle relative spese ai fini della determinazione della somma da attribuire in via provvisoria all'istituto di credito fondiario (restando comunque naturalmente salva, come sin qui ripetutamente esposto, l'eventuale successiva azione di ripetizione della curatela, esperibile nel momento in cui la suddetta graduazione abbia poi definitivamente luogo). La distribuzione così operata ha comunque carattere provvisorio e può stabilizzarsi solo all'esito degli accertamenti definitivi

operati in sede fallimentare, legittimando in tal caso il curatore ad ottenere la restituzione delle somme eventualmente riscosse in eccedenza.

#### PUBBLICITA E VISITE

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) 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 90 giorni liberi.

Il lotto potrà essere visionato previo accordo con il Custode: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

Fermo li, 17/01/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Filippo Ventola

