

# Tribunale di Fermo

-Esecuzioni Immobiliari-  
RGE n. 146/2022

## Avviso di Vendita

senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona

\*\*\*

Il sottoscritto **Avv. Alessandro Andreani**, del Foro di Fermo, con Studio in Montegiorgio (FM) in Via G. Rossini n. 15/A, in qualità di Professionista delegato alle operazioni di vendita

### VISTA

-l'**ordinanza di vendita**, emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data **13/02/2024**, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel **procedimento esecutivo R.G.E. n. 146/2022** pendente dinanzi al **Tribunale di Fermo** e sono state delegate al sottoscritto Professionista le relative operazioni;

-il **provvedimento del Giudice dell'Esecuzione**, emanato in data **03/10/2024**, il quale ha rilevato che la regolarizzazione delle intestazioni catastali non è possibile in mancanza delle denunce di successione ma al contempo ha osservato che nulla osta alla vendita giudiziaria, in quanto non applicabile in sede esecutiva l'Art. 48 T.U. sulle successioni, autorizzando quindi il Delegato alla prosecuzione della vendita giudiziaria fornendo avviso in merito alla "*problematica della regolarizzazione delle intestazioni catastali precedenti e che la stessa non è risolvibile in mancanza delle denunce di successione*". Tale incombenza rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

-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 **13 MAGGIO 2025** alle ore **10:00**, tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), si svolgerà la vendita **senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona** come di seguito descritto e comunque in conformità delle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita dei lotti sotto descritti.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO n. 1

- **Diritti di piena proprietà (1/1)** su **appartamento** sito a **PORTO SANT'ELPIDIO** in Via Teano 50, della superficie commerciale di 137,07 mq, costituita da abitazione al piano primo di circa complessivi mq. 126,90 lordi, composta da ingresso su disimpegno, bagno con finestra, cucina con zona pranzo, soggiorno, disimpegno su zona notte, tre camere da letto, secondo bagno/lavanderia e balconi con superficie di circa totali mq 40,67, identificato al NCEU di detto Comune al **Foglio 26, Particella 420, Sub. 4** (catasto fabbricati), **categoria A/2**, classe 4, consistenza 7 vani, **rendita 614,58 Euro**, indirizzo catastale: VIA TEANO n. 48, piano: 1

**Stato di occupazione:** secondo quanto riportato all'interno della Perizia, alla data del sopralluogo del CTU, l'immobile risultava libero.

**NB.** La descrizione rappresenta una sintesi di quanto viene riportato all'interno della perizia del CTU. Per una migliore e più ampia descrizione si rimanda espressamente alla perizia di stima, la quale farà fede, da intendersi qui interamente richiamata che l'offerente ha l'onere di consultare (cfr. **Perizia**).

## **PREZZO LOTTO 1**

Il **LOTTO 1** viene posto in vendita al prezzo base di € 116.850,00= (CENTOSEDICIMILAOTTOCENTOCINQUANTA /00) oltre imposte di legge.

Offerta minima pari al 75% del prezzo base ovvero **non inferiore ad € 87.637,50=** (OTTANTASETTEMILASEICENTOTRENTASETTE /50) oltre imposte di legge.

**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).

\*\*\*

## **CONFORMITA' CATASTALI, URBANISTICHE ED EDILIZIE**

Tutte le indicazioni di natura urbanistica, edilizia e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Marco Pompei in data 29.09.2023, perizia che si richiama espressamente ai fini di una migliore descrizione delle difformità riscontrate e dei costi di cui si è tenuto conto nella stima dei lotti nonché per eventuali vincoli, oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione; essa potrà essere consultata sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", sul sito del Tribunale di Fermo e sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

**Il CTU ha rilevato le seguenti difformità:** *difformità tra le quote interne ai locali e quelle reali che in alcuni casi differiscono più del 2% (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i.). Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia CILA e SCIA in sanatoria. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.*

**I costi di regolarizzazione, stimati dal CTU sono:** *sanzione amministrativa per difformità sanate con SCIA e CILA (il comune di Porto sant'Elpidio applica entrambe le sanzioni nel caso di difformità assoggettabili ad entrambe le comunicazioni): € 1.516,00 servizi professionali per pratica edilizia CILA e SCIA: € 4.000,00*

**Tempi necessari per la regolarizzazione, stimati dal CTU:** *60gg.*

### **CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Il CTU ha rilevato quanto segue:** *L'immobile risulta conforme (normativa di riferimento: PRG Vigente).*

### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

**Il CTU ha rilevato quanto segue:** *L'immobile risulta conforme in planimetria ma non in visura in quanto non aggiornata per mancate denunce di successione.*

### **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO**

**Il CTU ha rilevato quanto segue:** *Risultano deceduti due dei cinque comproprietari per cui dovranno essere effettuate le denunce di successione con conseguente aggiornamento degli intestatari. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.*

**I costi di regolarizzazione, stimati dal CTU sono:** *n.2 denunce di successione: € 1.500,00*

**Tempi necessari per la regolarizzazione, stimati dal CTU:** *60gg*

### **PRATICHE EDILIZIE**

*Concessione edilizia N. 27, per lavori di Costruzione edificio, presentata il 23/12/1976, rilasciata il 16/04/1977 con il n. 27 di protocollo; Concessione edilizia N. 260, presentata il 21/09/1977, rilasciata il 27/02/1978 con il n. 260 di protocollo Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 1758 per lavori di Realizzazione piano S1 ad uso magazzino del lab.; cambio destinazione piano terra da magazzino a laboratorio; realizzazione p. sottotetto ad uso civile abit.; modifiche interne e ai prospetti, realizzazione scala esterna al p. terra., presentata il 29/03/1986 con il n. prot.5683 di protocollo, rilasciata il 16/11/2002 con il n. 1758 di protocollo.*

## SITUAZIONE URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 160 del 7.12.79 (approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 19.759 del 21.1.85, pubblicato sul BUR il 30.1.85) e le successive varianti., l'immobile ricade in zona ZTR1-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 36 N.d.A). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 36 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1) Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da edifici pluripiano. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 Abitazioni U4/1 Commercio al dettaglio U4/5 Pubblici esercizi U4/6 Uffici e studi professionali U4/9 Artigianato di servizio U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura U5/3 Sedi istituzionali e amministrative U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 Attrezzature per il verde U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati U7/1 Attrezzature ricettive. Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su; U4/1, U4/5, U4/6, U4/9 = max. 40% Su b) Parametri urbanistici ed edilizi: 1) In caso di nuova costruzione su lotto non edificato:  $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$   $H = \text{max } 13 \text{ ml}$  2) – In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente ( $V = V_e$ ), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. 3) In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita ( $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$ ), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi. c) Modalità di attuazione: È previsto l'intervento edilizio diretto. I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento. L'Amministrazione comunale, con proprio atto, potrà individuare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 o della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22 e stabilire, con i relativi piani attuativi, specifici criteri d'intervento. d) Prescrizioni specifiche: Per gli edifici esistenti è, comunque sempre consentita la modalità di intervento di ristrutturazione. È previsto il potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I, subordinando il titolo abilitativo anche se relativo a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza.

\*\*\*

## AVVERTIMENTI GENERALI

**Mancanza di regolarizzazione intestazione catastale:** Come segnalato dal CTU all'interno della perizia (cfr. Paragrafo 8 perizia): **L'attuale identificazione catastale non corrisponde allo stato di fatto**, in quanto non sono state depositate le dichiarazioni di successione necessarie ad aggiornare le iscrizioni catastali. Pertanto, al momento, non è possibile procedere alla regolarizzazione delle intestazioni catastali, essendo tale adempimento subordinato alla preventiva presentazione delle denunce di successione. **Tale incombenza resterà a carico dell'aggiudicatario.**

**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 Giudice dell'Esecuzione unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

**Si segnala che gli immobili sono sprovvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** pertanto, in caso di aggiudicazione, sarà necessario munirsene a spese dell'aggiudicatario. Si avvisa che, in conformità con l'ordinanza di vendita, **il costo dell'attestato di prestazione energetica (determinato forfaitariamente di € 200,00=)** è stato già decurtato dal valore di stima da ogni lotto.

**Si segnala che il credito sulla base del quale è stata azionata la procedura esecutiva è un "fondiario"** (cfr. "IN CASO DI FONDIARIO").

\*\*\*

# **MODALITA' DELLA VENDITA**

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

Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., 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.

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

### **- 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 nell'Ordinanza di vendita.

**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 (per esempio: se l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno di venerdì 30 novembre, l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12,00 di venerdì 23 novembre), 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, stato civile ed il regime patrimoniale se coniugato;
- 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;
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicate 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 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 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 referente della procedura (Professionista 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. 146/2022 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 in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, dovrà essere allegato nella busta telematica copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

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 della Procedura Esecutiva Immobiliare intestato a: "TRIB. DI FERMO ESEC.IMM.RGE 146/2022 C/O AVVOCATO ANDREANI ALESSANDRO"** acceso presso **Cassa di Risparmio di Fermo**, avente il seguente **IBAN: IT48T0615069540CC0240119279 - Causale: "Proc. Esecutiva n. 146/2022 R.G.E., Lotto n. 1, Versamento Cauzione"**, avendo cura di indicare nella causale il numero di lotto a cui l'offerta si riferisce. **Il bonifico dovrà essere stato effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e NON oltre il 5° (quinto) giorno anteriore a quello fissato per l'asta.**

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **P'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, **P'offerta sarà inammissibile.**

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c., *"L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al prezzo del decimo del prezzo da lui proposto"*.

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

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

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

- a) Il **Gestore** per la vendita telematica è la società **Astalegale.net s.p.a.** con la **piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**;
- b) Il **portale sul quale avrà luogo la vendita telematica, dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari**, è: **[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**;
- c) Il **referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita**, è il sottoscritto **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 nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.

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

### **Nel giorno prefissato il Professionista delegato:**

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

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

## **GARA E AGGIUDICAZIONE**

- **IN CASO DI UNICA OFFERTA:** 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 PLURALITA' DI OFFERTE:** 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.

## **DURATA DELLA GARA**

**La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, con inizio dalle ore 12:00 del 13/05/2025 e termine alle ore 12:00 del 15/05/2025.** 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;
- a parità di prezzo offerto, si terrà conto di quella assistita da cauzione più elevata;
- a parità altresì di cauzione prestata, di terrà conto di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, si terrà conto 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., né 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 G.E., allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

### **Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00.**

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante e-mail e sms.

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

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

- Tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- Il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.
- Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita ovvero il Gestore provvederanno alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

## **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.

## **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

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 (ovvero 60 giorni in caso di mutuo fondiario) 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) sul conto corrente della procedura le cui coordinate bancarie verranno comunicate successivamente all'aggiudicazione. Fatto salvo quanto indicato nel paragrafo: "IN CASO DI FONDIARIO". Nello stesso termine dovranno essere versate, le imposte, gli oneri, diritti e spese conseguenti al trasferimento.**

**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, salvo il diritto al maggior danno.**

Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo, non potranno essere concesse proroghe, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile. Il Professionista Delegato segnalerà, con apposita istanza, l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del G.E. (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge). 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 (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) Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e del D. Lgs. 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 di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- e) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato;
- f) 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 cura della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.
- g) La proprietà del bene e i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario alla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle imposte, spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- h) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno anticipate dall'interessato, su richiesta del professionista;
- i) L'importo necessario per la cancellazione delle iscrizioni (precedenti) e del pignoramento verrà comunicato all'aggiudicatario dopo effettuata l'aggiudicazione definitiva;
- j) Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione;
- k) 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;
- l) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **\* IN CASO DI FONDIARIO:**

##### **A) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al R.D. 16/7/1905 n. 646:**

Ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/7/1905 n. 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al Creditore fondiario, nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che vi sarà costretto con, mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza soddisfatta l'Istituto sarà versata entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto ogni aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto dell'art.55 del ripetuto D.L. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.

##### **B) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D.Lgs. 385/93:**

Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D.Lgs. 385/93, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo, dovrà versare direttamente al CREDITORE FONDIARIO nei **sessanta giorni** dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatta l'Istituto, sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario, intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino

alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

### **RINVIO ALLA PERIZIA DI STIMA**

La vendita del compendio pignorato nelle forme di rito (ordinarie o speciali, nel caso di credito fondiario) è stata disposta secondo i lotti formati ed il prezzo base di vendita indicato nella perizia redatta dall'Esperto estimatore, che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta e che deve essere consultata dall'offerente, cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

### **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 02.800.300.20 - 02.800.300.21)

### **PUBBLICITA E VISITE**

Il presente avviso sarà pubblicato sul **PORTALE 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: MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI S.R.L.**, con sede: Via Roma n. 151 – 62100, Macerata (MC) – Tel. 0733/522205 – E-mail: [info@msg.srl](mailto:info@msg.srl) – PEC: [marcheserviziogiudiziari@legalmail.it](mailto:marcheserviziogiudiziari@legalmail.it)

Il presente avviso sarà pubblicato:

- sul **Portale delle Vendite Pubbliche**
- sul **sito del Tribunale di Fermo**
- sul **sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)**

Montegiorgio, li 21/01/2025

Il Professionista Delegato

*Avv. Alessandro Andreani*

