

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA**

**Es. Imm. N. 67/2014 R.G.E.I.**

\* \* \* \* \*

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net SpA

Portale del gestore sul quale avrà luogo la vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto Avv. Di Biagio Giulio, Professionista Delegato alla Vendita, nella Procedura Esecutiva n. 67/2014 R.G.E.I., promossa, dalla PURPLE SPV S.r.L. (C.F. ed Iscrizione Registro Imprese di Imprese Treviso Belluno: 04846340265), con Sede in Conegliano (TV), alla Via V. Alfieri n. 1, in Giudizio, per il tramite della Cerved Credit Management S.p.A. (C.F. e P.IVA: 06374460969), con Sede in San Donato Milanese (MI), alla Via dell'Unione Europea n. 6/a - 6/b, Mandataria per la Gestione ed il Recupero dei Crediti, intervenuta, ai sensi dell'Art. 111 c.p.c., visto il Provvedimento di Delega alla Vendita, emesso, in data 23.05.2023, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., visto, altresì, l'art. 569 c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **13.05.2025 alle ore 15:00**, presso il proprio studio, sito in 63839 Servigliano (FM), Contrada Tacchaire n. 14, procederà alla vendita, con modalità telematica e gara telematica asincrona, tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), del seguente bene immobile, meglio descritto, in ogni sua parte, nella consulenza estimativa in atti.

**LOTTO UNICO**

**Diritti pari ad 1/1 di Piena Proprietà, su Unità Immobiliare Urbana (u.i.u.), sita al Piano Primo, nel Comune di Ripatransone (AP), in Contrada Pennette n. 4, facente parte di un fabbricato, composto da più unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.), censita, al N.C.E.U. del Comune di Ripatransone (AP) medesimo, al Foglio 45 - Part. 138 - Sub. 11 - Cat. A/7 - Class. 2 - Cons. 5 Vani - Sup. Cat. Totale 95 mq - Rendita € 296,96.**

Tutte le indicazioni, di natura Urbanistica e Catastale, sono state desunte, dall'Elaborato Tecnico

Peritale, redatto, in data 28.04.2022, dall'Esperto Stimatore, Dott. Agr. Ugo Pazzi, il quale si richiama espressamente, e al quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne, l'esistenza di Oneri e Pesì, gravanti sul Lotto, Elaborato Tecnico Peritale, che dovrà essere consultato, dall'Offerente, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il compendio immobiliare in oggetto, come indicato, nell'Elaborato Tecnico Peritale medesimo, risulta libero, pertanto, non è occupato, nè dall'Esecutata, nè da soggetto alcuno.

Il summenzionato Esperto Stimatore, da quanto si evince, nell'Elaborato Tecnico *de quo*, ha riscontrato, come non risultano registrati, presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo (FM), relativamente, al compendio immobiliare staggito, Contratti di Locazione, nonché, di Comodato e/o di Leasing.

**Si precisa, che il compendio immobiliare stesso, è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), pertanto, il Prezzo a Base d'Asta, sotto indicato, è al netto, dell'importo di Euro 200,00 (Duecento/00), quale costo forfettario, per l'acquisizione dell'A.P.E. medesima, così come determinato, nell'Ordinanza di Delega.**

#### **Descrizione dell'Immobile:**

Il bene censito al N.C.E.U. del Comune di Ripatransone, Foglio 45 - Particella 138 - Sub. 11, Categoria A/7 (Abitazione in villini), di proprietà dell'Esecutata, per la quota pari a 1000/1000, è un'abitazione al Piano Primo, con ingresso autonomo dalla Corte, alla quale abitazione, si accede, mediante rampa di scale, anch'essa, facente parte del Sub. 11.

La Corte del Fabbricato, è recintata perimetralmente, e presenta un cancello carrabile, nonché, un cancello pedonale, che dalla strada, consentono l'accesso, alla Corte stessa.

Per accedere all'u.i.u., oggetto della presente Procedura Esecutiva, è necessario attraversare, il Sub. 16 (porzione di corte, area urbana di 830 mq), non oggetto di Pignoramento.

L'appartamento, è da ultimare, in quanto allo stato grezzo (sono assenti i pavimenti e le porte, alcune pareti, sono prive di intonaco), lo stesso, altresì, è privo di impianti.

La superficie lorda coperta, è di circa 89 mq, l'altezza media, è di circa 2,90 mt, altresì, la superficie lorda scoperta, è di circa 13,50 mq (rampa di scala con pianerottolo esterno, pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori es. balconi, terrazzi e similari).

L'appartamento in oggetto, è composto, da sala d'ingresso, n.4 locali, ed un locale disimpegno.

Lo stesso, non versa in buone condizioni, la maggior parte degli ambienti, è priva di finiture, ed essendo disabitato, appare carente, dal punto di vista manutentivo.

CONFINI: La Particenna 138, sulla quale insiste, il bene Pignorato, oggetto della presente Esecuzione, confina, a Nord, con le Particelle 175, 247, 248 e 305, ad Est, con la Particella 247, a Sud, con le Particelle 192 e 247, ad Ovest, con le Particelle 201 e 305.

### **Pratiche Edilizie e Giudizio di Conformità:**

Come si evince, dall'Elaborato Tecnico Peritale, redatto, in data 28.04.2022, dall'Esperto Stimatore, Dott. Agr. Ugo Pazzi, il fabbricato, nel quale insiste l'u.i.u., è stato costruito, in data antecedente il 2 settembre 1967, con permesso di costruire, Prot. n. 3285 del 1 Luglio 1960.

Il fabbricato, inoltre, è stato oggetto di interventi di ampliamento, precedenti al 1967, in assenza di titolo edilizio, opportunamente sanati, ai sensi della Legge 47/85, con Domanda di Sanatoria Protocollo n. 7958 del 30 Dicembre 1986, con declaratoria, del fatto che la realizzazione, di tali abusi, fosse terminata, nel 1962.

In data 23 Maggio 1989, è stata rilasciata, Concessione di Costruzione, Pratica n. 29/1989 - Prot. n. 5803/1988, per “modifiche varie ai prospetti e recinzione spazio adiacente al fabbricato in Contrada San Salvatore (Località Pennette)”.

L'ultimo Atto, presentato in comune, afferente all'edificio, che ne regola, di fatto, lo stato dei luoghi, risale al 2006.

Trattasi di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 30/2006 - Prot. n. 2798/2006, ex Art. 36 del D.P.R. 380/2001, rilasciato, in data 08/05/2006, “per la suddivisione in due unità abitative al piano primo e terra ad un fabbricato di civile abitazione sito in C.da Pennette”, nel quale compare, per la prima volta, l'Unità Immobiliare, oggetto della presente perizia, Foglio 45 - Part. 138 - Sub. 11.

Nel corso degli anni, la Proprietà ha eseguito, all'interno dell'abitazione, interventi di manutenzione straordinaria, realizzando, opere edili, in difformità o in assenza, di Atti autorizzativi. Durante le fasi di rilievo, sono state riscontrate, difformità, tra lo stato rilevato, e lo stato approvato in Comune.

L'Elaborato Tecnico Peritale, redatto, dall'Esperto Stimatore, interessa, le seguenti difformità, riscontrate, tra gli elaborati architettonici, depositati in Comune, a corredo della concessione originaria, successive varianti, ulteriori atti autorizzativi, e il rilievo dello stato di fatto, come di seguito specificato:

1) Diverse quote esterne rispetto alla planimetria depositata in Comune del Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'Art. 36.

L'edificio, non presenta corpi estranei, e le differenze di quota, sono iscrivibili entro il 2% delle tolleranze, ai sensi dell'Art. 34 del Testo Unico dell'edilizia.

Le quote esterne della porzione di edificio, oggetto della presente Procedura Esecutiva, sono 9,60 m (lato nord) x 9,80 m (lato ovest) x 8,33 m (lato sud) x 3,00 m (altezza piano), secondo i dati presentati in Comune, con sanatoria art. 36 del 2006, mentre al rilievo, le quote risultano 9,60 m (lato nord) x 9,98 m (lato ovest) x 8,44 m (lato sud) x 2,90 m (altezza piano). **Sia il volume, ogni singola quota, che la Superficie Utile Lorda, risultano, quindi, entro i limiti stabiliti dall'art. 34 bis del Testo Unico dell'edilizia;**

- 2) Diverso spessore del muro di spina centrale, e delle murature esterne, che risultano più esili di 5 cm, rispetto allo stato approvato;
- 3) Scomparsa dell'ambiente antibagno;
- 4) Creazione di un ripostiglio;
- 5) Differenze prospettiche, del corpo scala.

Le opere descritte, così come indicato, nel summenzionato Elaborato Tecnico Peritale, redatto, dall'Esperto Stimatore, Dott. Agr. Ugo Pazzi, non comportano incremento di volumetria, di superficie coperta, non modificano, le destinazioni d'uso, presenti nell'edificio, e non determinano un decremento delle unità immobiliari, e non comportano un aumento di Superficie Utile Lorda.

**Si precisa, come indicato in Perizia, che gli interventi sopra descritti, non sono stati ultimati, vista la natura non rifinita di alcuni elementi divisorii, e che lo stesso, risulta conforme agli strumenti urbanistici attuali, e quelli vigenti al momento della realizzazione dell'abuso, e sanabili con SCIA, ai sensi dell'articolo 37, del DPR n. 380 del 06-06-2001.**

Pertanto, allo scopo di regolarizzare, le difformità emerse, inerenti al fabbricato, potrà procedere con SCIA, ai sensi dell'articolo 37, del DPR n. 380 del 06-06-2001, sostenendo, i costi stimati, dal Dott. Agr. Ugo Pazzi, come di seguito elencati:

- 516 euro - sanzione amministrativa per differenze planimetriche;
- 516 euro - sanzione amministrativa per differenze prospettiche;
- 350 euro - rilievo edificio;
- 250 euro - ricostruzione dello stato legittimato con accesso atti normativi;
- 1.000 euro - presentazione SCIA ai sensi dell'art. 37 dpr 380 presso gli uffici comunali;
- 300 euro - pratica catastale;
- 100 euro - diritti di segreteria.

Per un totale di **Euro 3.032,00 (Tremilatrentadue/00)**, comprensivi di aggiornamento della planimetria catastale, e di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) al

Comune (operazioni che potranno essere eseguite ad ultimazione del l'u.i.u., in quanto da come emerso in sede di sopralluogo, l'u.i.u. è internamente allo stato grezzo, con lavori di manutenzione straordinaria iniziati e mai conclusi).

Si precisa, che i summenzionati costi, come sopra determinati, rappresentano delle stime, pertanto, potranno subire variazioni, anche significative.

### **Spese di Gestione e di Manutenzione:**

La gestione del fabbricato, nel quale insiste, il compendio immobiliare, non si configura come Condominio, pertanto, il Perito Estimatore, non ha rilevato, spese fisse annue di gestione, o di manutenzione, inerenti al Condominio, nè eventuali spese straordinarie, già deliberate, nè spese condominiali, non pagate, negli ultimi due anni, anteriori alla data della perizia, nè se sono in corso eventuali procedimenti giudiziari, relativi all'immobile stesso.

Non risultano Iscrizioni e/o Trascrizioni, non suscettibili di cancellazione con il Decreto di Trasferimento.

Si ribadisce, che Tutte le indicazioni, di natura Urbanistica e Catastale, sono state desunte, dall'Elaborato Tecnico Peritale, redatto, in data 28.04.2022, dall'Esperto Stimatore, Dott. Agr. Ugo Pazzi, il quale si richiama, espressamente, e al quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne, l'esistenza di Oneri e Pesi, gravanti sul Lotto, Elaborato Tecnico Peritale, che dovrà essere consultato, dall'Offerente, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsivoglia genere, ivi compresi quelli urbanistici, ovvero, derivanti dalla eventuale necessità, di adeguamento degli impianti, alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso, e dell'anno precedente, non pagate dall'esecutata, non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo, ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

\*\*\*\*\*

**► Lotto Unico Prezzo Base Euro 35.325,00 (Trentacinquemilatrecentoventicinque/00).**

**L'Offerta minima, potrà essere pari al 75% del Prezzo Base, quindi, non inferiore ad Euro 26.493,75 (Ventiseimilaquattrocentonovantatre/75).**

**Non saranno considerate valide, le offerte che indichino, un Prezzo inferiore, di oltre un quarto, del Prezzo Base.**

► **Cauzione pari o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

► **In caso di gara, le offerte in aumento, sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori, a**

**Euro 1.000,00 (Mille/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.**

### **Condizioni della vendita**

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) L'immobili pignorato è posto 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 il bene si trova, 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 dalla società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

### **Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare**

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte.

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

Le offerte di acquisto, con assolvimento dell'imposta di bollo, potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore.

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

**Nello specifico, l'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata, entro e non oltre, le ore 12:00 del 06.05.2025.**

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 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.67/2014 R.G.E. Trib. Fermo, versamento cauzione*" sul c/c **intestato ad ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso BANCA SELLA, Filiale di Biella, avente il seguente IBAN IT75A0326822300052136399670**
- 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 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, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato ad ASTALEGALE.NET SPA, accesso presso BANCA SELLA, Filiale di Biella, avente il seguente IBAN IT75A0326822300052136399670**

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 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 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).

### **Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati: il giorno **13.05.2025 ore 15.00**.

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

Il giorno della vendita il Professionista delegato:

- verificherà la validità e 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.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla 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 inizio, il 13.05.2025, alle ore 15:00, nel momento in cui, il Professionista, avrà completato, le verifiche di ammissibilità delle offerte, la gara stessa, avrà la durata, di giorni due, ossia, fino al 15.05.2025, alle ore 12:00.**

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) 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 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 verrà comunicato ai partecipanti mediante email o sms o con modalità telematica mediante il sistema fornito dal Gestore.

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

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

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

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

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

**L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione 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 intestato alla procedura i cui estremi verranno comunicati dal delegato.**

**Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro/IVA, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.**

**L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, dovrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile entro 30 giorni dal saldo prezzo.**

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.

Se il prezzo che verrà ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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, di ordinaria e straordinaria manutenzione, anche condominiali, ovviamente, nell'ipotesi in cui, il bene staggito, fosse stato inserito, in un complesso, classificato quale Condominio.

Il pagamento delle spese condominiali, lo si ribadisce, nell'ipotesi in cui, il bene staggito, fosse stato inserito, in un complesso, classificato quale Condominio, sarebbe stato 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.

La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica:

- la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nella relazione Peritale;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

Si precisa che va riservata al Giudice dell'esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita, in tal caso il professionista delegato rimetterà senza indugio gli atti al Giudice

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

### **PUBBLICITA'**

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto) di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

Tutte le attività prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti C.P.C. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Servigliano (FM), Contrada Tacchiare n. 14 (Cell: 349.6137307) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'immobile, potrà essere visionato, previo accordo con il Custode nominato, Istituto Vendite Giudiziarie Marche S.r.L., 60030 Monsano (AN), Via Cassolo n. 35, contattabile, ai seguenti recapiti telefonici: 0731.60914 - 0731.605180 - 0731.605542, nonché, alla seguente Mail: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it) ed al seguente indirizzo Pec: [vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it](mailto:vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it)

Portale Aste: [www.astemarche.it](http://www.astemarche.it)

Il Professionista Delegato

Avv. Di Biagio Giulio