

## TRIBUNALE DI FERMO

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE, DELEGATA ALL'AVV. CLAUDIA CIPOLLETTI con modalità telematica e gara telematica asincrona

#### ES. IMMOBILIARE n. 51/2016 R.G.E.

Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta Avv. Claudia Cipolletti, C.F.: CPLCLD67A44I324R, professionista delegato alla vendita nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo ex art. 591 bis c.p.c. in data 26.03.2024 nel procedimento esecutivo n.51/2016 ES., a norma dell'art. 490 c.p.c., vista l'autorizzazione del G.E. di data 21.01.2025,

#### AVVISA

che il giorno **02 aprile 2025, alle ore 10:00** procederà alla vendita 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, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti **condizioni**:

- a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte

dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

### **LOTTO 1:**

Piena proprietà 1/1 di appezzamento di terreno di complessivi 30.944 mq ricadente nei comuni di Montegiorgio (6.614 mq) e Monte Vidon Corrado (24.330 mq) così censito al **Catasto Terreni:**

**Montegiorgio foglio 37 particelle 193-372-374;**

**Monte Vidon Corrado foglio 7 particelle 58-181-198-223-244-63-65-66-177-182-183-186-189-196-225-245-246.**

La vendita non è soggetta ad IVA.

**VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO**, stipulata il 03/11/2009 a firma di Sanangelantoni Sergio ai nn. 18230/7746 di repertorio, trascritta il 05/11/2009 a Fermo ai nn. 9518/5647, a favore di \*\*\*, contro \*\*\*, derivante da vincolo di destinazione d'uso.

La formalità è riferita solamente a TERRENO IN MONTEGIORGIO, FOGLIO 37 - PARTICELLA 374. L'immobile oggetto di vincolo non è mai stato realizzato.

### **Continuità delle trascrizioni**

Sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

### **Stato di occupazione**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* con contratto di affitto tipo 10 anni, stipulato il 04/04/2018, con scadenza il 10/11/2027, trascritto il 04/05/2018 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 927 ( il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento).

**PREZZO BASE D'ASTA € 21.000,00 – ventunomila/00 - aumento minimo in caso di gara Euro 1.000,00, offerta minima 75% del prezzo base (€ 15.750,00 – quindicimilasettecentocinquanta/00), cauzione 10% prezzo offerto.**

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

### **LOTTO 2:**

Piena proprietà 1/1 di appartamento sito a Sant'Elpidio a Mare, Strada Piannenza 1056, della

superficie commerciale di 144,32 mq per la quota di: 1/2 di piena proprietà \*\*\* ed 1/2 di piena proprietà \*\*\*.

L'appartamento si trova al piano primo di una casa colonica composta da piano terra, primo e secondo sottotetto; all'interno di una corte esclusiva di circa 1.385 mq, bene comune non censibile. La corte (sub 8) è un bene condominiale, insieme al corpo scale dell'edificio colonico e di altri due accessori, distaccati dall'edificio principale. L'edificio costruito intorno agli anni '70 si trova in stato conservativo normale. Il lotto 2 in questione è costituito dall'appartamento posto al piano primo e dalla soffitta, in parte praticabile, posta al piano secondo sottotetto. I due piani sono collegati tra loro da una scala ad uso condominiale.

Non risulta essere presente l'Attestazione di Prestazione Energetica, per cui dal prezzo di stima verranno decurtati € 200,00, come da ordinanza di delega.

La vendita non è soggetta ad IVA.

### **Dati catastali:**

**foglio 70 particella 501 sub. 3 (catasto fabbricati)**, categoria A/2, classe 2, consistenza 100 mq, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: Strada Piannenza 1056, piano: primo, intestato a \*\*\*, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**foglio 70 particella 501 sub. 4 (catasto fabbricati)**, categoria A/2, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 42,61 Euro, indirizzo catastale: Strada Piannenza N. 1056, piano: secondo, intestato a \*\*\*, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### **Continuità delle trascrizioni**

Sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

**PREZZO BASE D'ASTA € 119.800,00 – centodiciannovemilaottocento/00**) aumento minimo in caso di gara Euro 1.000,00, offerta minima 75% del prezzo base (**€ 89.850,00 – ottantanovemilaottocentocinquanta/00**), cauzione 10% prezzo offerto.

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Le pratiche edilizia relative all'unità immobiliare oggetto di stina risultano essere:

Licenza di costruzione N. 1015 e successive varianti, intestata a \*\*\*, per lavori di costruire una casa colonica, più pollaio, più concimaia, presentata il 05/09/1969 con il n. 8707 di protocollo, rilasciata il 13/09/1969, agibilità del 26/09/1973 con il n. 9243 di protocollo.

### **Stato di occupazione:**

L'immobile risulta occupato dal debitore.

### **LOTTO 3:**

Piena proprietà 1/1 di appartamento a Sant'Elpidio a Mare Strada Piannenza 1056, della superficie commerciale di 108,20 mq per la quota di: 1/2 di piena proprietà \*\*\*e 1/2 di piena proprietà \*\*\*.

Il lotto n.3 è costituito da un appartamento al pian terreno di una casa colonica utilizzato come struttura ricettiva, B&B e da due accessori vicini, che vengono utilizzati come frantoio e deposito.

Tutti gli immobili appartenenti a questo lotto hanno destinazione catastale D/10 (fabbricati rurali strumentali). La vendita di questi immobili comporta la perdita del requisito di ruralità perché non più legati ad una attività agricola quindi si renderà necessario riportare l'appartamento al piano terra (SUB 2) all'originaria destinazione residenziale (A/2) e i due annessi (SUB 7) trasformarli in magazzino (C/2). Questo lo si ottiene attraverso una pratica edilizia con cambio di destinazione d'uso e una dichiarazione doc.fa che faccia perdere il requisito di ruralità a tutti gli immobili.

Non risulta essere presente l'Attestazione di Prestazione Energetica, per cui dal prezzo di stima verranno decurtati € 200,00, come da ordinanza di delega.

La vendita non è soggetta ad IVA.

### **Dati catastali:**

L'unità immobiliare è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 297 CM. Identificazione catastale: **folio 70 particella 501 sub. 2 (catasto fabbricati)**, categoria D/10, rendita 1.002,00 Euro, indirizzo catastale: Strada Piannenza 1056, piano: terra, intestato a \*\*\*, derivante da variazione nel classamento del 01/07/2015 Pratica n. AP0054943 in atti dal 01/07/2015 variazione di classamento (n. 6985.1/2015);

**folio 70 particella 501 sub. 7 (catasto fabbricati)**, categoria D/10, rendita 742,00 Euro, indirizzo catastale: Strada Piannenza 1056, piano: terra, intestato a \*\*\*, derivante da variazione nel classamento del 19/03/2015 Pratica n. AP0024937 in atti dal 19/03/2015 variazione di classamento (n. 3220.1/2015)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2010.

### **Continuità delle trascrizioni**

Sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

**PREZZO BASE D'ASTA € 99.500,00 – novantanovemilacinquecento/00)** aumento minimo in caso di gara Euro 1.000,00, offerta minima 75% del prezzo base (**€ 74.625,00 – settantaquattromilaseicentoventicinque/00**), cauzione 10% prezzo offerto.

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Le pratiche edilizia relative all'unità immobiliare oggetto di stina risultano essere:

Licenza di costruzione N. 1015 e successive varianti, intestata a \*\*\*, per lavori di costruire una casa

colonica, più pollaio, più concimaia, presentata il 05/09/1969 con il n. 8707 di protocollo, rilasciata il 13/09/1969, agibilità del 26/09/1973 con il n. 9243 di protocollo;

Permesso di costruire N. 110/09 e successive varianti, intestata a \*\*\*, per lavori di ristrutturazione accessori con cambio di destinazione ad uso frantoio e vendita diretta prodotti aziendali, agibilità del 12/09/2014 con il n. 20509/17/09/2014 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a annessi agricoli

Permesso a costruire N. 109/09 e successive varianti, intestata a \*\*\*, per lavori di miglioramento dei divisori interni e modifiche prospettiche – cambio di destinazione da residenziale a struttura ricettiva, agibilità del 12/09/2014 con il n. 20508 DEL 17/09/2014 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a appartamento al piano terra

### **Stato di occupazione:**

L'immobile risulta libero.

### **Predisposizione ed invio dell'offerta con modalità telematica:**

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

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

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato nella presente ordinanza.

**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** (se l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno di mercoledì 02 aprile 2025, l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12,00 di mercoledì 26 marzo 2025), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M.

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

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

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

**L'offerta 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 (dati catastali);
- 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. 51/2016 R.G.E., lotto 1, versamento cauzione*", o 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 sul conto corrente messo appositamente a disposizione dal**

**Gestore acceso presso la Banca Sella SpA – Succ. Telematiche – Iban: IT75A0326822300 052136399670 Causale: versamento cauzione Esec. 51/2016 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 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 indicato in questo avviso di vendita. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati in questo 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**

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 dal 02 aprile 2025. Il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento è alle ore 12.00 del giorno 04 aprile 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, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione,

provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

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

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

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

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms.

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

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

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

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

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

**L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione -o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale 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.

**L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, dovrà formulare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal pagamento del saldo prezzo, da depositare presso il Professionista Delegato che ne curerà la trasmissione al Giudice dell'Esecuzione.**

### **Pubblicità**

Il presente avviso sarà pubblicato, almeno 90 giorni prima della data della vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche** ed almeno 45 giorni prima della data della vendita sui seguenti siti:

- sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)
- sul sito del Tribunale di Fermo.


Per prenotare la visita dell'immobile gli interessati potranno rivolgersi al Custode Giudiziario ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, con sede in VIA CASSOLO N.35 – 60030 MONSANO (AN)

Tel. 0731/60914 – 605180 - 605542 - Email: [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it)

PEC: [vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it](mailto:vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it)

Fermo li 27.01.2025

La Professionista Delegata

Avv.  Claudia Cipolletti