

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**190/2019 R.G.E.I.**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA**  
**DELEGATA AL DOTT.COMMERCIALISTA LUCA MENCONI**

Il sottoscritto Dott. LUCA MENCONI, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo, con studio in Civitanova Marche (MC) Corso Garibaldi n. 308 tel. 3384530209

**VISTA**

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni in data 10 ottobre 2023 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 190/2019 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO (promosso da PURPLE SPV SRL), visti gli articoli 559, 569 e 591 bis C.P.C., 179 ter disp. Att. C.P.C.,

**AVVISA**

Che il **giorno 19 MAGGIO 2025 alle ore 09:00** si svolgerà la vendita senza incanto **con modalità telematica e gara telematica asincrona** dei lotti sotto descritti, tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) come di seguito indicato e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNO**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano secondo, sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) alla Via Lazio n. 15.

Il lotto è identificato nel catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al:

- **Foglio 37, Part. 203, Sub. 19, Cat. A/2 Classe 4, Cons. 5,5 vani, Sup. Cat. 101 mq., Rendita € 252,81 via Lazio n. 15, scala B, interno 4, Piano 2.**

**Descrizione:**

L'appartamento è posto al secondo piano di edificio, adibito a civile abitazione; è composto da soggiorno, cucina, un balcone, un disimpegno, camera principale, un wc con doccia, un wc con vasca e due camerette.

L'immobile si trova in una zona residenziale nella zona, sud dell'abitato San Elpidio a Mare, in zona semi-periferica, fornita di tutti i servizi; l'edificio è stato costruito a cavallo tra gli settanta ed ottanta, con struttura in cls armato, infissi in legno con vetro doppio del tipo termo-camera, pavimenti legno con parquet anche nei bagno, portoncino blindato e riscaldamento autonomo a metano con termosifoni come terminali.

**Stato di possesso:**

L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore.

**Situazione urbanistica e difformità.**

**Titoli Edilizi Abilitativi:**

- Concessione edilizia del Comune di Sant'Elpidio a Mare n. 81 del 02/03/1979- prat. 2747-19/79 prot10132/18, costruzione POST 1967
- Concessione Edilizia del Comune di Sant'Elpidio a Mare n. 10 del 12/01/1982 - prat. 19/a-82, prot. 13429/81
- Variante Concessione Edilizia n. 21 del 02/06/1983 - prat. 19/a-83, prot. 4627
- Abitabilità del 04/11/1981
- Rettifica particella catastale corretta foglio 37. Part. 203 e non part.201 come indicato nelle precedenti Concessioni Edilizie
- Intervento di manutenzione straordinaria, edilizia libera, CILA prat. Edilizia n. 317 del 06/09/2017

L'immobile necessita di un aggiornamento della piantina catastale non esattamente corrispondente nei divisori allo stato attuale.

Al valore di stima il CTU ha detratto i costi presunti ed approssimativi per attualizzazione accatastamento pari a circa Euro 800,00=.  
Dalla perizia non risulta l'Attestazione di Prestazione Energetica e pertanto il valore di stima e prezzo base è ridotto di Euro 200,00=  
in conformità alla delega.

**Il Lotto UNO viene posto in vendita al prezzo base ribassato di EURO 104.850,00 (centoquattromilaottocentocinquanta/00), oltre imposte di legge, con offerta minima non inferiore ad Euro 78.637,50 (settantottomilaseicentotrentasette/50). In caso di gara l'offerta minima in aumento dovrà essere di Euro 3.000,00 (tremila/00).**

#### **LOTTO DUE**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa, sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) alla Via Lazio n. 15.

Il lotto è identificato nel catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al:

- Foglio 37, Part. 203, Sub. 32, Cat. C/6 Classe 4, Cons. 28 mq, Sup. Cat. 32 mq., Rendita € 60,74, via Lazio n. 13-15, piano S1.

Trattasi di rimessa o autorimessa di circa 32 mq, locale posto al piano terra, con accesso carrabile, dotata di serranda con serratura e pavimento in gres porcellanato.

#### **Stato di possesso:**

L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore.

#### **Situazione urbanistica e difformità.**

#### **Titoli Edilizi Abilitativi:**

- Concessione edilizia del Comune di Sant'Elpidio a Mare n. 81 del 02/03/1979- prat. 2747-19/79 prot10132/18, costruzione POST 1967
- Concessione Edilizia del Comune di Sant'Elpidio a Mare n. 10 del 12/01/1982 - prat. 19/a-82, prot. 13429/81
- Variante Concessione Edilizia n. 21 del 02/06/1983 - prat. 19/a-83, prot. 4627
- Abitabilità del 04/11/1981
- Rettifica particella catastale corretta foglio 37. Part. 203 e non part.201 come indicato nelle precedenti Concessioni Edilizie
- Intervento di manutenzione straordinaria, edilizia libera, CILA prat. Edilizia n. 317 del 06/09/2017

**Il Lotto DUE viene posto in vendita al prezzo base ribassate di EURO 12.750,00 (dodicimilasettecentocinquanta/00), oltre imposte di legge, con offerta minima non inferiore ad Euro 9.562,50 (novemilacinquecentosessantadue/50).**

**In caso di gara l'offerta minima in aumento dovrà essere di Euro 1.000,00 (mille/00).**

#### **LOTTO TRE**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano secondo, sito nel Comune di Montegranaro (FM) alla Via delle Rimembranze n. 46.

Il lotto è identificato nel catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro al:

- Foglio 16, Part. 139, Sub. 5, Cat. A/2 Classe 2, Cons. 6 vani, Sup. Cat. 127 mq., Rendita € 247,90 Piano T-2-3.

L'appartamento, adibito a civile abitazione, in via delle Rimembranze n. 46, Montegranaro, è posto al secondo piano di edificio, non costituente condominio, composto da ingresso su corridoio, cucina, soggiorno, con balcone in comune, camera principale, un antibagno, wc con vasca, altra ampia camera e ripostiglio, al piano sottotetto, piano terzo la proprietà comprende due piccoli locali annessi.

I pavimenti sono di tipo alla veneziana, in tutto l'appartamento con differenti schemi di posa, gli infissi sono in pvc con termo-camera, il portoncino d'ingresso è stato sostituito rispetto all'originale con un portone moderno, le porte interne sono state rinnovate con porte in legno tamburate, una parete del locale cucinino è stata parzialmente abbattuta, con installazione di mattoni in vetro mattone ondulato, per inglobare tale locale alla cucina e costituire un solo ambiente, l'impianto di riscaldamento è autonomo a metano con caldaia installata internamente nel locale cucina.

#### **Stato di possesso:**

L'appartamento risulta occupato dall'affittuario.

#### **Situazione urbanistica e difformità.**

#### **Titoli Abilitativi Edilizi:**

- Domanda Permesso a costruire del 15/12/1955, costruzione ANTE 1967
- Nulla osta esecuzioni lavori edili, del sindaco, in data 05/02/1956
- Domanda abitabilità del 17/12/1957 cpn Nulla Osta del sindaco con data 17/12/1957
- Abitabilità del 18/12/1957
- Domanda Sopraelevazione del 03/08/1966 di una parte dell'edificio non ricadente nella particella dell'immobile in oggetto
- Nulla osta per esecuzioni edili prot.2889 pratica 95/66 su progetto del 03/08/1966 autorizzato nella seduta del 29/07/1966
- Permesso di Abitabilità del 28/02/1972
- Autorizzazione abitabilità del 20/03/1972 (sopraelevazione di porzione di edificio)
- Attività Edilizia Libera, lavori d'urgenza per danni subiti per calamità forte vento del 13/11/2013
- Attività Edilizia Libera, manutenzione ordinaria del 16/12/2013 manutenzione ordinaria lastrico solare

Al valore di stima il CTU ha detratto i costi presunti ed approssimativi per attualizzazione accatastamento pari a circa Euro 800.00=.  
Dalla perizia non risulta l'Attestazione di Prestazione Energetica e pertanto il valore di stima e prezzo base è ridotto di Euro 200.00=  
in conformità alla delega.

**Il Lotto TRE viene posto in vendita al prezzo base ribassato di EURO 103.350,00 (centotremilatrecentocinquanta/00), oltre imposte di legge, con offerta minima non inferiore ad Euro 77.512,50 (settantasettemilacinquecentododici/50).**

**In caso di gara l'offerta minima in aumento dovrà essere di Euro 3.000,00 (tremila/00).**

#### **LOTTO QUATTRO**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano primo, sito nel Comune di Montottone (FM) alla Via Trieste n. 54 (benché nella visura catastale viene riportato via San Lorenzo) con rimessa e ampia corte esterna recintata, bene comune non censibile (BCNC) e vano scala BCNC.

Il lotto è identificato nel catasto Fabbricati del Comune di Montottone al:

- o Foglio 12, Part. 432, Sub. 1, Cat. A/2 Classe 2, Cons. 6,5 vani, Sup. Cat. 122 mq., Rendita € 228,27 Piano S1-1-2.

L'appartamento al piano primo in stabile di quattro livelli, comprendente due appartamenti uno per piano, il piano sottostrada con rimesse o autorimesse ed il livello sottotetto non abitabile. Le unità immobiliari hanno ingresso comune costituito dal vano scala, l'immobile n. 4, è sito al piano primo, è costituito da un ingresso corridoio da dove si accede a tutte le stanze, ossia al soggiorno, alla cucina con cucinotto separato, a due ampie camere ed un bagno con vasca e scaldabagno elettrico.

L'impianto di riscaldamento, in comune per i due immobili, è a metano, con Caldaia mancante, i terminali sono costituiti dai classici termosifoni; si evidenzia che mancando alcuni elementi dell'impianto di riscaldamento, questo deve essere sottoposto a un intervento di manutenzione e di installazione dei componenti mancanti.

Gli infissi sono in legno, con vetro, singolo; i serramenti sono dell'epoca di costruzione dell'edificio, anni 60', pavimenti in cementine o piastrelle dell'epoca di costruzione con disegno simil seminato veneziano. La proprietà è dotata di rimessa locale soffitta non abitabile al quarto livello e di rimessa o box auto al livello sottostrada, nel locale rimessa non è presente il muro divisorio con la rimessa dell'altro appartamento al pT pur essendo tale muro presente sulle piantine catastali.

#### **Stato di possesso:**

Immobile NON occupato al momento della perizia.

#### **Situazione urbanistica e difformità.**

#### **Titoli Abilitativi Edilizi:**

Titoli Abilitativi Edilizi:

- Licenza per esecuzione per lavori edili prot. N. 722 del 26/02/1964 a nome Tizi Doloris e Florinda e seguente comanda per ottenere l'autorizzazione in via di sanatoria sanatoria per le modifiche apportate in corso d'opera, con il parere favorevole della Commissione edilizia in data 31/07/1969 il sindaco Concede Licenza in via di sanatoria in data 31/07/1969, costruzione ANTE 1967

- Abitabilità del 06/11/1969 pratica n. 4
- Licenza Costruzione del Comune di Montottone del 29/11/1972 (come da progetto presentato a nome Tizi Doloris)
- Sanatoria opere edilizie abusive n.67 prot.4179 del 05/11/1998

Al valore di stima il CTU ha detratto i costi per eliminare l'infiltrazione sulla parete divisoria tra i locali wc e camera Sud-Est pari a circa Euro 2.500,00=.

Dalla perizia non risulta l'Attestazione di Prestazione Energetica e pertanto il valore di stima e prezzo base è ridotto di Euro 200,00= in conformità alla delega.

**Il Lotto QUATTRO viene posto in vendita al prezzo base ribassato di EURO 62.850,00 (sessantaduemilaottococinquanta/00), oltre imposte di legge, con offerta minima non inferiore ad Euro 47.137,50 (quarantasettemilacentotrentasette/50).**

**In caso di gara l'offerta minima in aumento dovrà essere di Euro 2.000,00 (duemila/00).**

### LOTTO CINQUE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano terra, sito nel Comune di Montottone (FM) alla Via Trieste n. 54 (benché nella visura catastale viene riportato via San Lorenzo) con rimessa e ampia corte esterna recintata, bene comune non censibile (BCNC) e vano scala BCNC.

Il lotto è identificato nel catasto Fabbricati del Comune di Montottone al:

- o **Foglio 12, Part. 432, Sub. 2, Cat. A/2 Classe 2, Cons. 6,5 vani, Sup. Cat. 119 mq., Rendita € 228,27 Piano S1- T -2.**

L'appartamento in stabile di quattro livelli comprendente da due appartamenti, uno per piano T, uno al piano I, il livello sottostrada con rimesse o autorimesse e livello sottotetto non abitabile.

Le unità immobiliari hanno ingresso comune in vano scala, BCNC, l'immobile n. 5. sito al piano terra, è costituito da un ingresso corridoio da dove si accede a tutte le stanze, ossia al soggiorno, alla cucina con cucinotto separato, a due ampie camere ed un bagno con vasca e scaldabagno elettrico.

L'impianto di riscaldamento, in comune per i due immobili, è a metano, con Caldaia mancante, i terminali sono costituiti dai classici termosifoni; mancando alcuni elementi l'impianto di riscaldamento questo deve essere sottoposto a un intervento di manutenzione e di installazione dei componenti mancanti.

Gli infissi sono in legno, con vetro, singolo; i serramenti sono dell'epoca di costruzione dell'edificio, anni 60', pavimenti in cementine o piastrelle dell'epoca di costruzione con disegno simil seminato veneziano.

La proprietà è dotata di rimessa o box auto al livello sottostrada, nel locale rimessa non è presente il muro divisorio con la rimessa dell'altro appartamento, pur essendo tale muro presente sulle piantine catastali.

In sede di sopralluogo il CTU segala un'ampia infiltrazione, che si palesa nei suoi effetti, nella parete divisoria tra il bagno e la camera che si affaccia sul lato sud-est, dell'appartamento al piano terra.

Questa infiltrazione necessita di rapide indagini approfondite e di celeri interventi manutenzione, infatti nel caso in cui lo stato attuale si protragga nel tempo tale infiltrazione potrebbe, in tempi relativamente brevi, compromettere alcuni elementi strutturali dell'edificio.

#### **Situazione urbanistica e difformità.**

#### **Titoli Abilitativi Edilizi:**

Titoli Abilitativi Edilizi:

- Licenza per esecuzione per lavori edili prot. N. 722 del 26/02/1964 a nome Tizi Doloris e Florinda e seguente comanda per ottenere l'autorizzazione in via di sanatoria sanatoria per le modifiche apportate in corso d'opera, con il parere favorevole della Commissione edilizia in data 31/07/1969 il sindaco Concede Licenza in via di sanatoria in data 31/07/1969, costruzione ANTE 1967
- Abitabilità del 06/11/1969 pratica n. 4
- Licenza Costruzione del Comune di Montottone del 29/11/1972 (come da progetto presentato a nome Tizi Doloris)

- Sanatoria opere edilizie abusive n.67 prot.4179 del 05/11/1998

Al valore di stima il CTU ha detratto i costi per eliminare l'infiltrazione sulla parete divisoria tra i locali wc e camera Sud-Est pari a circa Euro 2.500,00=.

Dalla perizia non risulta l'Attestazione di Prestazione Energetica e pertanto il valore di stima e prezzo base è ridotto di Euro 200,00= in conformità alla delega.

**Il Lotto viene posto in vendita al prezzo base ribassato di EURO 61.350,00 (sessantunomilatrecentocinquanta/00), oltre imposte di legge, con offerta minima non inferiore ad Euro 46.012,50 (quarantaseimilazerododici/50).**

**In caso di gara l'offerta minima in aumento dovrà essere di Euro 2.000,00 (duemila/00).**

### LOTTO SEI

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di tredici appezzamenti di terreno, situati nel Comune di Montottone (FM) zona compresa tra via Sant'Anna e via Ponte Magna.

Il lotto è identificato nel catasto Terreni del Comune di Montottone al:

- o foglio 11, particella 115, SEMINATO ARBOREO, cl. 4, are 63.50, R.D. 16,40€, R.A. 29,52€
- o foglio 15, particella 1, SEMINATIVO, cl. 4, are 64.00, R.D. 16,53€, R.A. 29,75€
- o Foglio 15, particella 2, PASCOLO CESPUG, cl. U, are 09 e ca 40, R.D. 0,97€, R.A. 0,49€
- o foglio 15, particella 5, SEMINATIVO, cl. 4, are 28 e ca 70, R.D. 7,41€, R.A. 13,34€
- o foglio 15, particella 6, SEMINATIVO ARBOR, cl. 4, are 35 e ca 80, R.D. 9,24€, R.A. 16,64€
- o foglio 15, particella 7, VIGNETO, cl. 2, are 07 e ca 80, R.D. 5,64€, R.A. 4,43€
- o foglio 15, particella 8, AREA RURALE, are 05 ca 50,
- o foglio 15, particella 9, SEMINATO ARBOREO, cl. 4, are 94. ca 00, R.D. 24,27€, R.A. 43,69€
- o foglio 15, particella 208, SEMINATO, cl. 4, Are 36, ca 20, R.D. 9,35€, R.A. 16,83 €
- o foglio 15, particella 209, AREA RURALE, Are 05, ca 00,
- o foglio 15, particella 210, SEMINATO ARBOREO, cl. 4, are 50 e ca 90, R.D. 13,14€, R.A. 23,66€
- o foglio 15, particella 212, SEMINATO ARBOREO, cl. 3, Are 16, ca 60, R.D. 5,14€, R.A. 8,57€
- o foglio 15, particella 213, SEMINATIVO, cl. 5, Are 28, ca 40, R.D. 6,60€, R.A. 11,73€

Trattasi di appezzamenti di terreno, di media collina, asciutto, lavorato con mezzi meccanici, serviti da strada vicinale.

**Il Lotto viene posto in vendita al prezzo base ribassato di EURO 48.750,00 (quarantottomilasettecentocinquanta/00), oltre imposte di legge, con offerta minima non inferiore ad Euro 36.562,50 (trentaseimilacinquecentosessantadue/50).**

**In caso di gara l'offerta minima in aumento dovrà essere di Euro 1.500,00 (millecinquecento/00).**

*Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei beni, nonché le difformità riscontrate sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Ing. Mirco Iandiorio del 03/09/2023 che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. L'elaborato del CTU deve essere consultato dall'offerente e ad esso si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.*

Al valore di stima il CTU ha detratto i costi presunti ed approssimativi per regolarizzare le difformità riscontrate pari a circa Euro 25.000,00=.

### MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

**Il lotto UNO** viene posto in vendita al prezzo base di Euro 104.850,00 (centoquattromilaottocentocinquanta/00), con offerta minima non inferiore ad Euro 78.637,50 (settantottomilaseicentotrentasette/50), oltre imposte di legge. Dal valore di stima è stato detratto l'importo di Euro 200,00 quale costo per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica non presente.

In caso di gara le offerte in aumento sull'offerta base più alta non potranno essere inferiore ad Euro 3.000,00 (tremila/00).

**Il lotto DUE** viene posto in vendita al prezzo base di Euro 12.750,00 (dodicimilasettecentocinquanta/00) con offerta minima non inferiore ad Euro 9.562,50 (novemilacinquecentosessantadue/50), oltre imposte di legge.

In caso di gara le offerte in aumento sull'offerta base più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille/00).

**Il lotto TRE** viene posto in vendita al prezzo base di Euro 103.350,00 (centotremilatrecentocinquanta/00) con offerta minima non inferiore ad Euro 77.512,50 (settantasettemilacinquecentododici/50), oltre imposte di legge. Dal valore di stima è stato detratto l'importo di Euro 200,00 quale costo per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica non presente.

In caso di gara le offerte in aumento sull'offerta base più alta non potranno essere inferiori ad Euro 3.000,00 (tremila/00).

**Il lotto QUATTRO** viene posto in vendita al prezzo base di Euro 62.850,00 (sessantaduemilaottococinquanta/00) con offerta minima non inferiore ad Euro 47.137,50 (quarantasettemilacentotrentasette/50), oltre imposte di legge. Dal valore di stima è stato detratto l'importo di Euro 200,00 quale costo per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica non presente.

In caso di gara le offerte in aumento sull'offerta base più alta non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00 (duemila/00).

**Il lotto CINQUE** viene posto in vendita al prezzo base di Euro 61.350,00 (sessantunomilatrecentocinquanta/00) con offerta minima non inferiore ad Euro 46.012,50 (quarantaseimilazerododici/50), oltre imposte di legge. Dal valore di stima è stato detratto l'importo di Euro 200,00 quale costo per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica non presente.

In caso di gara le offerte in aumento sull'offerta base più alta non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00 (duemila/00).

**Il lotto SEI** viene posto in vendita al prezzo base di Euro 48.750,00 (quarantottomilasettecentocinquanta/00) con offerta minima non inferiore ad Euro 36.562,50 (trentaseimilacinquecentosessantadue/50), oltre imposte di legge.

In caso di gara le offerte in aumento sull'offerta base più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

#### **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., dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti unicamente attraverso la modalità telematica come in appresso meglio descritto.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

#### **Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 02.800.300 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

#### **MODALITA' TELEMATICA**

**L'offerta irrevocabile di acquisto ai fini della partecipazione alla gara deve essere fatta pervenire dall'offerente, a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del quinto giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato dal delegato per la vendita telematica;** essa deve essere redatta mediante il Modulo Web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA", presente all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it). L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di 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 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. 2/2015:

- 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 a mezzo 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 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. 190/2019 R.G.E.I., lotto n. \_\_\_\_\_, versamento cauzione";
- Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- Documentazione attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto indicato nell'avviso (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 di 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 di 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 di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di 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, nonché documento e codice fiscale del rappresentante;
- 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 offero, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura avente il seguente **IBAN: IT97A087656887000000406788, Causale: Proc. Esecutiva n. 190/2019 R.G.E., lotto n. \_\_\_\_\_, versamento cauzione.**

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 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 sopra indicato, l'offerta sarà **inammissibile**.

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia e inammissibilità dell'offerta, oltre alle cause sopra riportate nel presente avviso, si richiama l'art. 571, co. 2 c.p.c. per cui **“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 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 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, 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).

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

Il Gestore per la vendita telematica è la società ASTA LEGALE attraverso il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Il referente della Procedura, incaricato delle operazioni di vendita è il Dott. Luca Menconi.

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 alla data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

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 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 al 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'art. 588 c.p.c. (ex art. 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la **gara telematica ASINCRONA** 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 telematica asincrona avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 19/05/2025 ore 09:00 al 21/05/2025 ore 09:00

**Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.**

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originariamente 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 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 alti al GE, allorché, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

- Euro 3.000,00= per il Lotto 1;
- Euro 1.000,00= per il Lotto 2;
- Euro 3.000,00= per il Lotto 3;
- Euro 2.000,00= per il Lotto 4;
- Euro 2.000,00= per il Lotto 5;
- Euro 1.500,00= per il Lotto 6.

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:

- o 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;
- o Il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- o Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e

partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

- Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato o direttamente il Gestore che le detiene, 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 – 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 improrogabile; **2.** Segnerà 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. 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:

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto (in ogni caso l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art. 46 quinto comma del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento);
- 2) 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);
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la 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 - I vi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 4) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- 5) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni o 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.
- 6) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- 7) Laddove interessato, l'aggiudicatario, nei trenta giorni dal versamento del saldo prezzo, dovrà depositare istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione del lotto; sarà onere del Delegato trasmettere la richiesta al Giudice dell'Esecuzione unitamente alla bozza del Decreto di trasferimento.
- 8) A norma dell'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 dall'autorità giudiziaria.
- 9) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio professionale ove potranno richiedersi maggiori informazioni.
- 10) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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

#### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE, almeno 90 giorni prima della data della vendita, nello stesso termine è trasmesso al Gestore che provvederà all'inserzione sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) sul sito del Tribunale di Fermo, avendo cura di rispettare il termine minimo di 45 giorni liberi tra il compimento di tali ulteriori forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.

Il lotto potrà essere visionato previa richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al seguente link <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (Custode: IVG- ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Via Cassolo n. 35 Monsano (60030 AN).

Porto Sant'Elpidio li 20/01/2025.

Il Delegato

Dott. Luca Menconi

