

AVV. GIACOMO MATTEI

63821 Porto Sant'Elpidio (FM), Piazza Giovanni XXIII, n° 5

Tel. 0734.877064 / 901271 - Fax 0734.909168

p.e.o.: associaticantarini@libero.it

p.e.c.: giacomo.mattei@ordineavvocatifermopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA

(artt. 569, 571, 576, e 591bis c.p.c.)

Il sottoscritto Avv. Giacomo Mattei, con Studio in Porto Sant'Elpidio (FM), Piazza Giovanni XXIII°, n° 5, in qualità di professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, dr.ssa Giorgia Cecchini, presso il Tribunale di Fermo, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento reso all'udienza del 27.11.2023 e comunicato a mezzo P.E.C. in data 28.11.23, nell'esecuzione immobiliare n° 176/2005 R.G.E.I.;

A V V I S A

Che il giorno **19 SETTEMBRE 2025, alle ore 16:00**, presso il proprio Studio, in Porto Sant'Elpidio, P.zza Giovanni XXIII°, n° 5, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ TELEMATICA -GARA SINCRONA MISTA-** del seguente compendio immobiliare sito in **63823 Lapedona (FM), via S.Quirico, n.1:**

Diritti di piena proprietà su:

LOTTO n.1

Abitazione e spazio destinato alla somministrazione di pasti e bevande, dotato di due piscine di cui una dismessa e n.2 locali annessi (non accatastati), il tutto individuato al Catasto Terreni del Comune di Lapedona al **foglio 10, particella 341**, qualità seminativo, cl.3, superficie mq.1260, reddito dominicale euro 4,56, reddito agrario euro 6,51, via S.Quirico, n.1, PS1; **particella 343, porz.AA**, qualità seminativo, cl.3, superficie mq.297 reddito dominicale euro 1,07, reddito agrario euro 1,53; **porz.AB**, qualità uliveto, cl.U, superficie mq.3 reddito dominicale euro 0,01, reddito agrario euro 0,01 e al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al **foglio 10, particella 186, sub.3**, cat.A/2, cl.1, vani 5, superficie catastale totale mq.123, totale escluse aree scoperte mq.123, rendita euro 167,85, via S.Quirico, n.1, PS1; **particella 186, sub.14**, cat.A/2, cl.4, vani 2,5, superficie catastale totale mq.63, totale escluse aree scoperte mq.58, rendita euro 135,57, via S.Quirico, n.1, PS1; **particella 186, sub.15**, cat.A/2, cl.4, vani 1,5, superficie catastale totale mq.40, totale escluse aree scoperte mq.35, rendita euro 81,34, via S.Quirico, n.1, PS1.

L'abitazione è disposta su due piani: il Piano Sottostrada è adibito a cucina, soggiorno, camera da letto e servizio igienico ed ha una superficie di mq.84; il Piano Soppalco, della superficie di mq.64, realizzato senza alcuna autorizzazione, è dotato di servizio igienico, camere da letto e da balcone soppalcato che si affaccia al piano sottostante. Lo spazio destinato alla somministrazione di pasti e bevande, sito al Piano Seminterrato, della complessiva superficie di mq.114,40, è distribuito in ingresso, bar, servizi, sala ristorante (questa presenta uno spazio soppalcato) e cucina. Adiacente al ristorante c'è un loggiato della superficie lorda complessiva di mq.42,50.

In data 05.03.2010 con prot.n.740 è stata rilasciata dal Comune di Lapedona autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande in circolo privato.

LOTTO n.2

Bilocale ad uso abitazione sito al Piano Terra, della superficie di mq.70, dotato di tinello, camera matrimoniale, camera singola e servizio igienico. È presente una zona soppalcata non riportata negli elaborati grafici. Il tutto descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Lapedona al **foglio 10, particella 186, sub.16**, cat.A/2, cl.3, vani 3,5, superficie catastale totale mq.40, totale escluse aree scoperte mq.40, rendita euro 160,88, via S.Quirico, n.1, PT.

LOTTO n.3

Bilocale ad uso abitazione sito al Piano Terra, della superficie di mq.70, dotato di tinello, camera matrimoniale, camera singola e servizio igienico. È presente una zona soppalcata non riportata negli elaborati grafici. Il tutto descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Lapedona al **foglio 10, particella 186, sub.17**, cat.A/2, cl.3, vani 3,5, superficie catastale totale mq.40, totale escluse aree scoperte mq.40, rendita euro 160,88, via S.Quirico, n.1, PT.

LOTTO n.4

Numero tre monolocali siti al Piano Terra, della superficie di mq.28 cadauno, ciascuno con servizio igienico ed uno spazio ad uso soggiorno/cucina; l'accesso ad ognuno di essi è indipendente ma l'ingresso principale è in comune, descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Lapedona al **foglio 10, particella 186, sub.18**, cat.A/2, cl.3, vani 1,5, superficie catastale totale mq.32, totale escluse aree scoperte mq.32, rendita euro 68,95, via S.Quirico, n.1, PT; **particella 186, sub.19**, cat.A/2, cl.3, vani 1,5, superficie catastale totale mq.26, totale escluse aree scoperte mq.26, rendita euro 68,95, via S.Quirico, n.1, PT; **particella 186, sub.20**, cat.A/2, cl.3, vani 1,5, superficie catastale totale mq.32, totale escluse aree scoperte mq.32, rendita euro 68,95, via S.Quirico, n.1, PT;

LOTTO n.5

Numero tre monolocali siti al Piano Terra, della superficie di mq.28 cadauno, ciascuno con servizio igienico ed uno spazio ad uso soggiorno/cucina; l'accesso ad ognuno di essi è indipendente ma l'ingresso principale è in comune, descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Lapedona al **foglio 10, particella 186, sub.21**, cat.A/2, cl.3, vani 1,5, superficie catastale totale mq.32, totale escluse aree scoperte mq.32, rendita euro 68,95, via S.Quirico, n.1, PT; **particella 186, sub.22**, cat.A/2, cl.3, vani 1,5, superficie catastale totale mq.26, totale escluse aree scoperte mq.26, rendita euro 68,95, via S.Quirico, n.1, PT; **particella 186, sub.23**, cat.A/2, cl.3, vani 1,5, superficie catastale totale mq.32, totale escluse aree scoperte mq.32, rendita euro 68,95, via S.Quirico, n.1, PT;

LOTTO n.6

Terreno Agricolo della superficie di mq.10.470 con sovrastanti due fabbricati rurali in corso di costruzione da adibire uno a laboratorio macellazione, lavorazione e vendita al dettaglio di carni della superficie complessiva di mq.160 ed uno da adibire a stalla per ricovero ovini, suini della superficie complessiva di mq.160, descritto al Catasto Terreni del Comune di Lapedona al **foglio 10, particella 339**, qualità seminativo arboreo, cl.3, superficie mq.10470, reddito dominicale euro 37,85, reddito agrario euro 54,07. Trattasi di terreno agricolo intercluso non avente accesso diretta a strada pubblica. Sarà a carico dell'aggiudicatario costituire servitù di passaggio in favore di suddetto lotto.

Confini

Il compendio immobiliare oggetto di vendita (lotti da n.1 al n.6) confina con: particella 314, particella 342, particella 72, s.a..

Urbanistica

Il fabbricato identificato con la particella 186 risulta costruito in data antecedente al 01/09/1967. Successivamente sono state rilasciate le seguenti concessioni:

- concessione edilizia n.14/01 del 13/09/2001 inerente lavori di ristrutturazione con modifica destinazione d'uso;
- concessione edilizia n.19/03 pratica edilizia n.15/03 -prot.gen.n.2225/03 del 25/11/2003 inerente lavori di ristrutturazione di edificio destinato a soggiorni temporanei (Bed&Breakfast)-; risulta denuncia di inizio attività di B&B dal 15/06/2004;

- permesso di costruzione n.15/04 -pratica edilizia n.15/04- prot.gen.n.2447/04 rilasciato in data 20/08/2004 riguardante la variante in sanatoria ed in corso d'opera della concessione edilizia n.19 del 25/11/2003 per la ristrutturazione di un fabbricato da destinare ad alloggi B&B;
- permesso di costruzione in sanatoria n.20/08 -pratica edilizia n.22/08- prot.gen.n.2780/08 rilasciato in data 15/11/2008 mediante il quale si sana la loggia aperta lungo il prospetto ovest;
- autorizzazione abitabilità prot.n.3014/04 -pratica edilizia n. 15/03-15/04-permesso di costruire n.19/03-15/04 rilasciata il 20/05/2008 inerente le unità abitative realizzate nel fabbricato per il quale fu rilasciata la concessione edilizia n.19 del 25/11/2003 e permesso in variante 15 del 20/08/2004;
- DIA 1460/04 per realizzazione di una piscina;
- DIA 603/08 per la ristrutturazione edilizia di locali con cambio di destinazione urbanistica d'uso da civile abitazione a ristorante-enoteca. Per le opere realizzate è stata rilasciata dal Comune di Lapedona autorizzazione di abitabilità prot.n.3379 del 09/12/2009;
- autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande in circolo privato prot.n.740 rilasciato in data 05.03.2010 dal Comune di Lapedona;
- per i fabbricati in corso di costruzione insistenti sulla particella 339 (lotto 6) è stato rilasciato permesso di costruire n.01/10, pratica edilizia n.05/09, prot.gen.n.1991/09 rilasciato in data 26/02/2010 per la realizzazione di stalla per ovini e suini e fabbricato per macellazione, lavorazione e vendita carni.

Dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Lapedona risulta che le particelle descritte al Catasto Terreni ricadono in zona "E" Agricola.

INFORMAZIONI UTILI AI FINI DELLA VENDITA

Le unità immobiliari che identificano il fabbricato particella 186 sono trasferite con i proporzionali diritti su b.c.n.c. quali: la corte (sub.11) b.c.n.c. ai sub.3 e dal 14 al 23; la scala (sub.12) b.c.n.c ai subb.21-22-23 (lotto 5); l'ingresso (sub.13) b.c.n.c. ai subb. 18-19-20 (lotto 4).

La particella 339 costituente il lotto n.6 è gravata da vincolo di destinazione trascritto in data 06/12/2010 al numero di reg.part.5617, vincolo costituito ai sensi dell'art.14 comma 3 della Legge Regionale n.13/90 per la durata di anni 10.

L'ingresso carrabile per accedere al fabbricato particella 186 ed una delle piscine con i locali di servizi annessi ricadono rispettivamente, interamente e parzialmente, su terreni di proprietà di terzi non oggetto di esecuzione. Sul punto in questione il CTU, con una integrazione peritale del 14.09.2022, allegata al presente avviso di vendita, ha precisato quanto segue: *"Il bene oggetto della presente relazione consiste in una piscina interrata in resina, delle dimensioni di circa 5,9 m di lunghezza e 3,10 m di larghezza, i due lati corti sono caratterizzati da protuberanze a forma di semicerchio con degli scalini per facilitare l'ingresso in vasca. La vasca è realizzata in materiale resinoso, è interrata, ossia posta in un lastrico solare al livello pavimento, nello specifico da piena il livello dell'acqua della piscina è rialzato di circa 15 cm rispetto alla quota pavimento del lastrico solare su cui è installata.*

La piscina è a servizio di un plesso principale, dove è situato il ristorante citato nel quesito posto da Giudice (Catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di Lapedona, al foglio 10, particella 186, con i relativi sub).

Il sito dove sono situati gli immobili di cui sopra presenta una conformazione del terreno con notevole pendenza, il lastrico solare con la piscina è posto ad un livello inferiore, di qualche metro, rispetto al livello del plesso principale; tra edificio e lastrico solare sono stati costruiti muri di contenimento del terreno, con delle scale di servizio per la comunicazione tra i due livelli. Ulteriori muri di contenimento sono stati

costruiti anche per sorreggere il lastrico solare dove è installata la piscina. Il lastrico solare ed in particolare la struttura dove è stata installata la piscina presenta segni di sconnesione del terreno e della struttura stessa, la muratura perimetrale a contorno della vasca è dissestata e presenta notevoli fessurazioni e porzioni distaccate.

Lo stato di conservazione dei muri di contenimento, di cui sopra, risulta trascurato, si vedono ad occhio nudo ampie crepe e fessure che sembrano pregiudicare la funzione stabilizzatrice degli stessi, sia di quelli in muratura sia di quelli in calcestruzzo armato, dove sono visibili i ferri delle armature interne.

Il bene in oggetto della presente relazione, ossia la piscina, risulta pignorato per metà, infatti la piscina ricade per circa la metà della sua superficie nella particella 343, la oggetto di pignoramento dell'esecuzione immobiliare n. 176/2005 reg. es., l'altra metà della sua superficie ricade nella particella 314 non oggetto di pignoramento e di altra proprietà.

Per quanto riguarda l'accesso alla stessa piscina:

- **L'accesso carrabile** alla piscina è situato in altra proprietà, ossia sulla particella 314, non oggetto di pignoramento e di altra proprietà. Il percorso di accesso alla stessa piscina ricade in buona parte nella superficie della particella 314, di altra proprietà ed in minima parte nella superficie della particella 343 pignorata.
- Rispondendo all'ultima parte del quesito riguardante il " facile accesso", riferendosi all'accesso esclusivamente pedonale e non carrabile, questo risulta essere ricavato nelle strutture dei muri di contenimento, precedentemente citati, tra i due livelli, ossia tra plesso principale ed il lastrico solare dove si trova la piscina, realizzato tramite passaggi e scalette in calcestruzzo, poggiate sulla muratura, contigue a tali strutture di contenimento o sovrapposte ad esse. Tali strutture di contenimento si trovano in un stato estremamente trascurato, ossia sono presenti ampie fessure e vistose crepe nella muratura, alcuni blocchi della muratura sono sconnessi, alcune settori delle solette in calcestruzzo sono sconnesse rispetto alla muratura su cui poggiano.

In generale tali strutture, ad una ispezione esclusivamente visiva, mostrano di non essere state sottoposte a manutenzione per un prolungato periodo di tempo, **in definitiva sembrano avere una stabilità compromessa e labile dal punto di vista strutturale**. Oltre ciò è da rilevare che tale percorso d'accesso alla piscina è privo dei minimi **apprestamenti della sicurezza**, in particolare per una struttura aperta al pubblico, come l'attività di ristorazione succitata; infatti risultano mancanti i requisiti minimi riguardanti la sicurezza, quali dimensioni e distanze adeguate nei percorsi, nelle scalinate di tale accesso, in oltre sono completamente assenti i parapetti, a protezione sulle scalinate, la segnaletica ed l'illuminazione, etc etc..."

Il medesimo CTU, in sede di udienza del 09.02.2023 ha precisato che "anche per il lotto sei non risulta essere stato costruito un ingresso comune e rimane intercluso; i locali sauna e bagno turco non sono situati nei sub. pignorati e le opere in questione non sono comunque in condizioni di fruibilità; c'è la possibilità di ripristinare un passaggio pedonale alla piscina ma ad oggi non risulta agibile; il passaggio carraio è fruibile passando da un'altra proprietà".

La consulenza tecnica ha riscontrato molteplici difformità urbanistiche e catastali inerenti gli immobili oggetto di vendita per la cui messa in conformità sono ipotizzati dei costi. Al riguardo si rinvia alla perizia datata 10.08.2012.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere intestato, per l'intero, a titolo piena proprietà, ai debitori eseguiti e, allo stato, occupato, come residenza, dai medesimi con le proprie famiglie. Inoltre dalla relazione del Custode si evince che tutti i suddetti lotti sono oggetto di contratto di affitto stipulato in data 11/11/2008, registrato il 12/05/2009 al n.2070 della durata di anni 20 e che il beneficiario di tale contratto ha dichiarato che la sua azienda fa parte di un PSR. Si precisa che il suddetto contratto di affitto è stato stipulato e registrato successivamente alla trascrizione dei pignoramenti.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalle perizie tecniche ed integrazioni redatte dal C.T.U. dott.Agr.Massimo Mancini ed Ing. Mirco Iandorio, che si richiamano espressamente, e che potranno essere consultate sia presso lo studio del professionista delegato alla vendita, che sui siti di pubblicità dell'esecuzione in oggetto (astalegale.net, portalevenditepubbliche.giustizia.it).

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1:
Euro 105.000,00 (centocinquemila/00)

OFFERTA MINIMA: il 75% del prezzo base, ovvero
Euro 78.750,00 (settantaottomilasettecentocinquanta/00)

CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2:
Euro 24.400,00 (ventiquattromilaquattrocento/00)

OFFERTA MINIMA: il 75% del prezzo base, ovvero
Euro 18.300,00 (diciottomilatrecento/00)

CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 3:
Euro 24.400,00 (ventiquattromilaquattrocento/00)

OFFERTA MINIMA: il 75% del prezzo base, ovvero
Euro 18.300,00 (diciottomilatrecento/00)

CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 4:
Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00)

OFFERTA MINIMA: il 75% del prezzo base, ovvero
Euro 18.000,00 (diciottomila/00)

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 5:
Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00)

OFFERTA MINIMA: il 75% del prezzo base, ovvero
Euro 18.000,00 (diciottomila/00)

CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 6:
Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00)

OFFERTA MINIMA: il 75% del prezzo base, ovvero
Euro 33.800,00 (trentatremilaottocento/00)

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Come partecipare

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le ore 12.00 del giorno **18 Settembre 2025** in forma tradizionale presso lo studio del professionista delegato sito in Porto Sant'Elpidio (FM), Piazza Giovanni XXIII, n° 5 (l'Ufficio è aperto al pubblico dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 16:00 alle ore 19:00), oppure in via telematica secondo le istruzioni indicate alla sezione "con modalità telematica" del presente avviso.

Condizioni della vendita

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni); 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); 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.

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

c) 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 dal Professionista Delegato); sono a carico

dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

Predisposizione ed invio dell'offerta ai fini della partecipazione alla gara, con modalità tradizionali:

(1) le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; su ciascuna busta la parte ricevente dovrà specificare l'orario dell'avvenuto deposito;

(2) sulla busta contenente l'offerta d'acquisto dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta - che può essere anche persona diversa dall'offerente, il numero della procedura, il nome del G.E. e del professionista delegato, la data della vendita e, a cura del soggetto ricevente, l'ora del deposito;

(3) l'offerta, che dovrà essere presentata in bollo da Euro 16,00 e dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo della cauzione prestata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. All'offerta dovranno essere allegati:
- un assegno circolare non trasferibile intestato Professionista Delegato "**Avv. Giacomo Mattei -es.imm.n° 176/2005 R.G.E.I. Trib.FM-**" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- Qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica, la fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore,

personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare;

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

Con modalità telematica:

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni contenute nel "**Manuale utente**" saranno ritenute nulle e non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, nel termine

di 5 giorni prima della data fissata per la vendita mediante bonifico bancario sul conto corrente Banca Sella -filiale telematica di Biella- intestato al gestore della vendita telematica ASTALEGALE.NET le cui coordinate sono:

IBAN IT75A0326822300052136399670.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione es.imm.n.176/2005 R.G.E.I. Trib.FM". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848.780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Offerte

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

Aggiudicazione

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.immobiliare.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "**Manuale utente**" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

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 tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. **In presenza di più offerte valide gli offerenti saranno invitati alla gara ex art. 573 c.p.c. ove le offerte in aumento non saranno efficaci se non supereranno l'offerta precedente nella misura di € 1.000,00.**

La gara, CHE SI SVOLGERÀ CON MODALITÀ SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

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.

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

Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero da 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, da computarsi 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).**

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, ha facoltà di presentare, nel termine di giorni 30 (trenta) dal versamento del saldo prezzo, istanza di emissione dell'ordine di liberazione. Sarà onere del Professionista Delegato la trasmissione al G.E. della suddetta istanza unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

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

Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art.2770 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari.

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.

Nel caso di credito fondiario:

A) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al R.D. 17.07.1905 n° 646

Ai sensi dell'art. 55 R.D. 17.07.1905 n° 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al CREDITORE FONDIARIO, nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che vi sarà costretto con mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versato entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

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

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

Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D.Lgs. 385/93, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo, dovrà versare direttamente al CREDITORE FONDIARIO nei 60 giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versato entro centoventi giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario, intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi del 5° comma dell'art. 41 D.Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel

contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi gli obblighi relativi purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione, paghi alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario, è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà, tassativamente entro giorni 30 dall'aggiudicazione definitiva, far pervenire al professionista delegato presso il suo studio la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese. In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere fatto al professionista delegato secondo le modalità ordinarie.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, **Astalegale.net** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale **www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni.

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste avverrà il giorno 19 SETTEMBRE 2025 alle ore 16.00.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp>, nonché sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.fermo.it, unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.

Tra il compimento di tali forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorrano meno di 45 giorni.

L'Istituto Vendite Giudiziarie provvederà ad implementare la pubblicità del presente esperimento di vendita attraverso la realizzazione di una campagna pubblicitaria integrativa ai sensi dell'art. 490/3 c.p.c..

Tutte le informazioni sulla vendita e sui beni che ne costituiscono l'oggetto potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, presso lo Studio del Professionista Delegato in Porto Sant'Elpidio (FM), Piazza Giovanni XXIII, n° 5, tel. 0734.877064, e-mail: associaticantarini@libero.it. L'immobile potrà essere visionato previo accordo con l'Istituto Vendite Giudiziarie contattabile al recapito telefonico 0731.605180 ovvero all'indirizzo di p.e.o. info@ivgmarche.it.

Porto Sant'Elpidio, li 03 GIUGNO 2025

Il Professionista Delegato
-Avv. Giacomo Mattei-

