



N. 165/2017 Reg. Es. Imm.

## TRIBUNALE DI FERMO

### AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI SENZA INCANTO

#### Modalità telematica asincrona

Il sottoscritto **Avv. Giovanni Lanese**, professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva n. 165/2017 Reg. Es. Imm. in virtù del provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Fermo con Ordinanza ai sensi dell'art. 591bis c.p.c.; visto l'art. 569 c.p.c.

#### AVVISA

che il giorno **27 Maggio 2025 ore 12.30** presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita, **Avv. Giovanni Lanese**, in Porto San Giorgio (FM), Via Galliano n. 66, (Tel. 327 8574973) si svolgerà la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, del bene sotto indicato ed analiticamente descritto nella perizia redatta dal CTU Ing. Ester Maria Rutili depositata il 23/03/2023 alla quale si fa espresso rinvio:

#### LOTTO UNICO

**Diritti di piena proprietà su a) fabbricato residenziale cielo terra con corte, di quattro livelli di cui tre abitativi ed un sottostrada uso cantina e garage, in carente stato di conservazione e manutenzione con finiture economiche e b) fabbricato residenziale cielo terra fatiscente di due piani (T - 1) in totale stato di abbandono, privo di finiture ed impiantistica con accessorio esterno isolato. Completano il lotto alcuni appezzamenti di terreno che costituiscono la corte dei fabbricati, Il tutto sito in FALERONE VIA POZZO n. 96-97 e distinto al catasto:**

- a) **Foglio 8 particella 232 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Pozzo n. 96, piano: T-1-2.**

**Foglio 8 particella 232 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 20,97 Euro, indirizzo catastale: Via Pozzo n. 96, piano: S1.**

- b) **Foglio 8 particella 119 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 193,15 Euro, indirizzo catastale: Via Pozzo n. 97, piano: T-1.**

**Foglio 8 particella 301 (catasto terreni), Area rurale, 68 mq.**

**Foglio 8 particella 113 (catasto terreni), Semin Arbor 2, 40 mq, R.D. 0,18 Euro, R.Ag. 0,23 Euro.**

**Foglio 8 particella 115 (catasto terreni), Semin 1, 85 mq, R.D. 0,44 Euro, R.Ag. 0,50 Euro.**

**Foglio 8 particella 116 (catasto terreni), Semin Arbor 2, 20 mq, R.D. 0,09 Euro, R.Ag. 0,11 Euro.**

**Foglio 8 particella 304 (catasto terreni), Semin Arbor 2, 265 mq, R.D. 1,16 Euro, R.Ag. 1,51 Euro.**

**Foglio 8 particella 306 (catasto terreni), Semin Arbor 2, 130 mq, R.D. 0,57 Euro, R.Ag. 0,74 Euro.**

**a - Fabbricato residenziale cielo - terra (civico 96)** con corte, che si sviluppa su 4 livelli: *Piano Terra* composto da ingresso, cucina, due camere, un bagno, avente altezze interne pari a 2,05m/2,40m al di sotto degli standard urbanistici, *Piano Primo* autonomo al quale si accede da una scala esterna composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera e bagno, scala interna ad unica rampa che accede al *Piano Secondo* sottotetto con una camera e due ripostigli, le altezze interne sono variabili da un minimo di 1,70m ad un massimo di 2,55m al di sotto degli standard urbanistici vigenti.

*Piano Sottostrada* ad uso cantina sul fronte est avente ingresso indipendente dalla corte comune e collegato con una scala interna al terrazzo comune a tutti i subalterni.

Box singolo costituito da locale posto sotto il terrazzo di ingresso al fabbricato residenziale, privo di finiture con altezza interna pari a 1,90m.

Il tutto trovasi in carente stato di conservazione e manutenzione con finiture economiche ad oggi, vigenti in materia di salubrità ed igiene per ambienti aventi destinazioni residenziali.

**b - Fabbricato residenziale cielo - terra fatiscente (civico 97)**, con l'intero lato est in aderenza all'immobile posto al civico 96, che si sviluppa su 2 livelli: *Piano Terra* e *Primo* con locali in totale stato di abbandono, senza porte interne e con evidenti difetti strutturali, privo di qualsiasi impiantistica e servizi igienico sanitari. Sul lato nord sono tre locali cantina, aventi accesso esterno autonomo.

Esternamente è presente un accessorio isolato di un unico piano ad uso cantina - magazzino, con annesso un locale ad uso w.c..

Tutti i fabbricati sono quasi fatiscenti, in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Completano il lotto alcuni appezzamenti di terreni agricoli che si configurano come corte dei fabbricati utilizzati come camminamenti, giardino ed orto.

**L'immobile attualmente risulta occupato dall'esecutato, non esiste condominio, non è presente certificato di agibilità/abitabilità**

**Non è presente la certificazione APE, pertanto il sottoscritto Delegato in ottemperanza all'Ordinanza di Delega ha provveduto a decurtare € 200,00 dal prezzo base d'asta**

**Prezzo base: € 47.925,00** (già decurtata assenza di APE)

**Offerta minima: € 35.943,75** (pari al 75% del prezzo base)

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto

**Rilancio minimo:** € 1.000,00

URBANISTICA

D.I.A. **N. 342/2006**, per lavori di opere di manutenzione straordinaria di fabbricato civile e frazionamento unità immobiliare, presentata il 03/01/2006, rilasciata il 13/01/2006 con il n. 342 di protocollo

D.I.A. in variante alla D.I.A. n. 342 del 13/01/2006 **N. 3386/2008**, per lavori di manutenzione straordinaria di fabbricato civile, rilasciata il 08/05/2008 con il n. 3386 di protocollo.

Pratica edilizia per modifiche scala esterna e non si è proceduto alla divisione in due unità immobiliari abitative come richiesto nella D.I.A. Prot. 342/2006

Concessione per attività edilizia **N. 20/88**, per lavori di costruzione di un muro di contenimento in c.a., rilasciata il 04/02/1988 con il n. 3818/87 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a particelle 120 e 192

PRG - piano regolatore generale forza di delibera Giunta Provinciale n. 81 del 15/12/2009 e variante parziale Dec. Pres. Prov. N. 140/2015, l'immobile ricade in zona E - Area agricola

Tutte le ulteriori indicazioni di natura urbanistica catastale, nonché descrittiva, che si richiamano

espressamente, sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Ing. Ester Maria Rutili datata 23/03/2023 e depositata presso l'intestato Tribunale il in pari data. Si invita gli offerenti a prendere visione della perizia che è consultabile sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) , [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) , [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) , [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) , ai quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni, senza alcuna garanzia per evizione e molestie o proteste di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno incorso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

**Il lotto viene posto in vendita al prezzo base di € 47.925,00 = oltre oneri di legge.**

Le offerte di acquisto per il lotto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 c.3 c.p.c., dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti attraverso la sola modalità telematica come di seguito descritto.

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

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

**Predisposizione ed invio dell'offerta ai fini della partecipazione alla gara:**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) , cui sarà necessario registrarsi con un proprio account per partecipare alla vendita. L'offerta deve essere redatta mediante il modulo *web* "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno del portale stesso; compilando la schermata con i dati ed i documenti necessari, seguendo le indicazioni del gestore, 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.

Tutte le istruzioni sulla modalità di presentazione dell'offerta sono presenti nel "Manuale Utente" consultabile attraverso i menù "Listino/Manuali" e "Vendite Immobiliari" alla voce "Come partecipare" messi a disposizione dal predetto portale.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. L'utente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) forniti dal gestore della vendita e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato/Gestore della vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) che quindi verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura.

E' onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo PEC.

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

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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

**L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.**

**L'offerta dovrà contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);

- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 60/2018 R.G.E., lotto n. 1, versamento cauzione",
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

#### **All'offerta telematica dovranno essere allegati:**

- se il soggetto offerente è persona fisica, copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato ad **ASTALEGALE.NET SPA acceso presso Banca Sella SpA – Succ. Telematiche avente il seguente IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670 versamento che dovrà essere stato effettuato entro 5 giorni anteriori alla data fissata per la vendita;**
- la eventuale richiesta di agevolazioni fiscali mediante dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
- 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, andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel sito del soggetto prescelto per la pubblicità e la vendita. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta 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 sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione

dell'offerta d'asta.

Una volta trasmessa la busta digitale 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 offerte presentate sono IRREVOCABILI.**

### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

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, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente sopra indicato**

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.**

**Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno 5 giorni prima dalla data fissata per la vendita.**

Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione" e la copia della contabile dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

### **Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail attraverso l'apposito modulo on line presente sul sito, oppure contattare il call-center il cui numero è ugualmente presente sul sito dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Inoltre presso il Tribunale di Fermo è aperto uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il quale è possibile ricevere assistenza.

**La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out o disservizio informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.**

### **Inefficacia dell'offerta.**

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"*.

### **Imposta di bollo.**

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*.

### **Mancata aggiudicazione.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, verrà restituito 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 sarà effettuato tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati 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 riservata del **portale del Gestore predetto** 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 TELEMATICA 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, qualora l'offerta sia 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.

**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. 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 € 1.000,00 (mille/00).**

Trattandosi di gara asincrona, la stessa avrà la durata di 2 (due) giorni con inizio il 14 Gennaio 2025 successivamente all'esame delle offerte e scadenza il 16 gennaio 2025 alle ore 12, quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento. 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.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano 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 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 (periodo dal 1° agosto al 31 agosto) 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.

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:

- 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. 47/1985e 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/ professionista delegato. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.
- f) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il custode: Marche Servizi Giudiziari Srl,

Via Roma 151 Macerata (MC) tel. 0733 522205 e-mail: [info@msg.srl](mailto:info@msg.srl).

Le richieste di visita all'immobile dovranno pervenire al custode mediante il Portale Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito link

Porto San Giorgio, li 27/02/25

Il Delegato  
Avv. Giovanni Lanese