



N. 56/2016 Reg. Es. Imm.

## TRIBUNALE DI FERMO

### AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

#### MODALITA' ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Giovanni Lanese, professionista delegato nella procedura esecutiva n.56/2016 Reg. Es. Imm. in virtù del provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Fermo (Ordinanza) in data 25/10/2022 ai sensi dell'art. 591bis c.p.c. rinnovato con provv. del 21/06/2025; visto l'art.569 c.p.c.

#### AVVISA

che il giorno **15 Dicembre 2026 ore 12.30** presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita, Avv. Giovanni Lanese, in Porto S. Giorgio, Via Galliano n.66, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei beni sotto indicati ed analiticamente descritti nella perizia redatta dal CTU Geom. Eleonora Ficiarà del 23/09/2022 alla quale si fa espresso rinvio:

#### LOTTO UNICO

**Immobile sito nel Comune di MONTEGRANARO via Veregrense n. 352, foglio di mappa n.16, particella 600**

- **sub 2** - categ. A/2- classe 5- 12 vani- 272 mq di cui 229 mq escluse aree scoperte - piani S1-T-1-2 - rendita € 805,67- QUOTA DI PROPRIETÀ PARI A 1/1;

- **sub 5** - categ. F/3- unità immobiliare in corso di costruzione - QUOTA DI PROPRIETÀ PARI A 1/1;

- **sub 8** - categ. F/1- area urbana - QUOTA DI PROPRIETÀ PARI A 2/6.

L'immobile è composto da un'unità immobiliare adibita ad **abitazione identificata al foglio 16, particella n. 600, sub 2, sita in via Veregrense n. 352**, distribuita ai piani seminterrato, terra, primo e secondo sottotetto che sono collegati verticalmente dal vano scala interno. La stessa ha ingresso principale sul portico al piano terra dal quale è anche possibile accedere al terrazzo del piano primo tramite una scala esterna chiusa al piano primo. Sia il portico al piano terra che il terrazzo al piano primo presentano il lato nord in aderenza con il resto del complesso residenziale. I livelli di piano dell'abitazione si suddividono come di seguito descritto:

- Il piano seminterrato con destinazione di cantina ha altezza interna pari a 2,50mt e superficie lorda di circa 23,52 mq, è accessibile da una scala interna all'abitazione e comunica con l'adiacente unità immobiliare in corso di costruzione al sub 5 - lotto n.1/B tramite l'apertura di una porta;

- Il piano terra, che comprende uno spazio di corte esterno ad uso esclusivo non delimitato da recinzione per una superficie di circa 200,00 mq ed il portico con scala esterna di circa 120,00 mq, ha altezza interna pari a 2,75m e gli ambienti si distribuiscono in: sala pranzo, soggiorno, w.c., locale impianti, vano scala e un ufficio avente accesso autonomo dall'esterno, per una superficie lorda di circa 104,00mq;

- Il piano primo, accessibile sia dal vano scala interno che dalla scala sul portico, ha altezza interna pari a 2,90m e gli ambienti si distribuiscono in: corridoio, quattro camere e un bagno, per una superficie totale di circa 120,00mq, è inoltre presente un terrazzo perimetrale della superficie di circa 150,00 mq,

- Il piano sottotetto, con altezze interne variabili da 1,13m a 2,50, è accessibile dal vano scala interno e si compone di: soggiorno, ripostiglio, bagno e una cucina, per una superficie totale di circa 104,00mq, è inoltre presente un terrazzo a sud con superficie di circa 16,00mq.

Internamente l'unità abitativa si presenta in discreto stato conservativo con finiture di pavimenti in monocottura al piano terra, in graniglia al piano primo e in parquet laminato al piano secondo sottotetto. La scala interna di collegamento è del tipo a chiocciola con struttura in metallo, il portico e la scala esterna hanno struttura in cemento armato, le porte interne sono in legno, i divisori sono in laterizio forato, le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati.

Sono presenti gli impianti elettrico, del gas-metano e idrico-termo-sanitario, quest'ultimo gestito da una caldaia a combustione collegata a radiatori in alluminio, è inoltre presente un camino a legna nella sala pranzo del piano terra.

Per l'unità abitativa sono state riscontrate delle difformità rispetto le documentazioni catastali e rispetto le progettazioni reperite presso l'ufficio tecnico Comunale che riguardano la diversa distribuzione interna degli ambienti, la chiusura del balcone sul sottotetto e in generale sulla sagoma dell'edificio; si segnala inoltre che non sono emerse documentazioni riguardanti la comunicazione di fine lavori e agibilità dell'immobile postume al Permesso di Costruire del 2004.

La vendita dell'immobile, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro.

**L'unità immobiliare in corso di costruzione identificata al foglio 16, particella n. 600 sub 5, sita in via Veregrense n. snc** e collocata al piano seminterrato sul lato sud dello stabile oggetto di stima.

Trattasi di uno locale allo stato grezzo, la cui destinazione finale secondo le progettazioni urbanistiche è di magazzino, con altezza interna pari a 3,00m e superficie lorda di circa 95,00 mq, all'interno del quale è stato ricavato un ripostiglio ed è stata realizzata un'apertura che lo collega alla cantina dell'abitazione del sub 2 - lotto n.1/A.

Internamente il magazzino in corso di costruzione si presenta in un mediocre stato conservativo in quanto è ancora allo stato grezzo, privo di pavimentazioni ed intonaci su pareti e soffitti, i serramenti sono scadenti, l'impianto elettrico si presenta in buono stato.

Trattandosi di unità in corso di costruzione dal punto di vista catastale non è presente una planimetria relativa al subalterno e la stessa viene individuata solo all'interno dell'elaborato planimetrico generale. L'unità immobiliare risulta pertanto conforme alle documentazioni catastali ma difforme alle progettazioni depositate in Comune in quanto non sono presenti il ripostiglio ricavato all'interno e l'apertura di collegamento con la cantina dell'abitazione sub 2 - lotto n.1/A; si segnala inoltre che non sono emerse documentazioni riguardanti la comunicazione di fine lavori e agibilità dell'immobile postume al Permesso di Costruire dell'anno 2004.

**L'area urbana identificata al foglio 16, particella n. 600 sub 8**, raggiungibile da via Veregrense corrispondente al tratto di strada asfaltata di accesso al lotto per una superficie di circa 315,00mq, intestata a ditta privata ma attualmente di uso pubblico. La stessa è oggetto di cessione al Comune con la Variante Urbanistica da zona "D2" industriale a zona "B" residenziale speciale, approvata con delibera n.50 del 30/11/2011. Per quanto sopra esposto, in funzione alla formalizzazione per la cessione della viabilità, la stessa è da intendersi priva di valore ai fini della presente relazione di stima.

Gli immobili attualmente risultano occupati dalla debitrice, dai tre figli e dalla madre della stessa. Gli immobili oggetto di stima non sono gravati da vincoli o oneri e non sono emerse spese di natura condominiale.

**Non è presente certificazione APE**

**Prezzo base: € 134.460,00**

**Offerta minima: € 107.568,00** (pari al 80% del prezzo base)

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

**Rilancio minimo: € 1.000,00**

URBANISTICA

L'immobile è individuato nel vigente PRG del comune di Montegranaro in "zona B", denominata come

“Zona residenziale speciale” approvata con delibera Comunale n.50 del 30-11-2011, dove il lotto si distingue dalle altre aree “B” residenziali di cui all’art.38 delle NTA, in quanto la volumetria massima ammissibile è pari a quella esistente. E’ inoltre prevista la cessione al Comune della viabilità individuata come area urbana al foglio 16, part. 600, sub 8.

Tutte le ulteriori indicazioni di natura urbanistica catastale, nonché descrittiva, che si richiamano espressamente, sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Eleonora Ficiarà del 23/09/2022 invitando gli offerenti a prenderne visione, ed 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), ed 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 del bene, 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 in corso 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 € 134.460,00 = oltre imposte di legge**

Le offerte di acquisto, 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@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 di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

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

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

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

**L'offerta dovrà contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 56/2016 R.G.E., lotto unico, 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](http://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 15 Dicembre 2026 successivamente all'esame delle offerte e scadenza il 17 Dicembre 2026 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 state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

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

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

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

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

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, può proporre istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del delegato di presentazione della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento

### **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);
  - 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

Il Delegato  
Avv. Giovanni Lanese