

**TRIBUNALE DI FERMO**

**226/2016 R.G.E.I.**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA  
DELEGATA AL DOTT.COMMERCIALISTA LUCA MENCONI**

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

**VISTA**

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni in data 7 novembre 2023 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 226/2016 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO (promosso da BAYVIEW ITALIA 206 SPA), visti gli articoli 559, 569 e 591 bis C.P.C., 179 ter disp. Att. C.P.C.,

**AVVISA**

Che il **giorno 18 NOVEMBRE 2025 alle ore 09:45** si svolgerà la vendita senza incanto con **modalità telematica e gara telematica asincrona** dei lotti sotto descritti, tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) come di seguito indicato e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato da cielo a terra costituito da una unità immobiliare urbana (u.i.u.), sito nel Comune di Petritoli (FM) alla Via San Vitale snc.

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

- o **Foglio 7, Part. 278, Cat. A/2-3 Cons. 7 vani, Rendita € 263,91 Piano S1-T-1.**

Il fabbricato si sviluppa su quattro piani; seminterrato 1, terra, primo e secondo sottotetto, e presenta piccola corte che circonda il fabbricato in cui è stato realizzato un accessorio precario abusivo, utilizzato come rimessa auto - ripostiglio con forno.

Trattasi di abitazione di tipo civile, che si sviluppa su quattro piani di cui il secondo sottotetto non rappresentato in planimetria; tutti i piani sono collegati da scala interna. Il fabbricato presenta porta di accesso al piano seminterrato 1 e al piano terra. L'unità immobiliare ha una superficie lorda coperta di circa 142 mq e altezza media di circa 2,72 m dei piani terra e primo (vani principali e accessori diretti), di circa 55 mq con altezza variabile dai 2,42 m ai 2,53 m circa del piano seminterrato 1 assimilabile a cantina (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori) e superficie lorda scoperta - n. 2 balconi ai piani terra e primo (pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori) di circa 23 mq. Il piano secondo/sottotetto è un unico locale allo stato grezzo privo di pavimento e solo una piccola parte supera 1,5 metri di altezza (in caso di realizzazione dello stesso si ridurrebbe ulteriormente; è pertinenza esclusiva di ornamento).

Il piano seminterrato 1 è composto da due stanze, di cui una con due piccoli locali, assimilabile a cantina. Il piano terra è composto da ingresso/soggiorno/sala da pranzo, cucina, corridoio, n. 1 camere da letto e n. 1 wc; è presente n. 1 balcone, che dal lato sud, in cui è presente la porta di ingresso del piano terra, arriva fino a metà del lato est. Ci si accede anche dalla portafinestra del locale ingresso/soggiorno/sala da pranzo. Il piano primo è composto da corridoio, n. 3 camere da letto e bagno; nella camera da letto sud che presenta cabina armadio, e la scala che consente l'accesso al piano secondo/sottotetto. Lungo tale scala è stato realizzato un w.c., rappresentato in planimetria. Il piano secondo/sottotetto è un unico locale allo stato grezzo.

Dal sopralluogo effettuato, il CTU ha constatato che sulla porta di ingresso al piano terra è affisso il numero civico 2 di C.da Montoro).

**Situazione urbanistica e difformità.**

L'originario unico fabbricato, costituito sia dalla porzione oggetto di esecuzione sia dalla porzione in aderenza, come riportato nell'atto di donazione Reg. Part. 4972 del 1989, è stato costruito in data antecedente al 2 settembre 1967; nella mappa d'impianto databile agli anni 40' del 1900, risulta la sagoma dell'intero fabbricato con diversa conformazione rispetto a quella attuale, ed era censito alla particella 102 del foglio 7 del Comune di Petritoli. Successivamente l'intero fabbricato è stato oggetto di frazionamento

in più unità immobiliari, come assentito dal Sindaco di Petritoli con Concessione n. 89/039 protocollo n. 529 pratica n. 529/89 del 25 ottobre 1989.

Successivamente al frazionamento (Concessione n. 89/039 del 25 ottobre 1989), è stata rilasciata la Concessione n. 89/046 protocollo n. 1117 pratica n. 89/017 del 20 dicembre 1989 per lavori di ristrutturazione ed ampliamento edificio, con destinazione abitazione.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e lo stato approvato in Comune (Concessione n. 89/046 protocollo n. 1117 pratica n. 89/017 del 20 dicembre 1989), sono emerse difformità, in particolare:

• Piano Seminterrato:

- altezza del piano superiore a quella di progetto (difformità volumetrica);
- modeste difformità del sedime (muro lato sud-est con diversa inclinazione e conseguente aumento di volume; locale lato nord realizzato con minor volume in quanto il lato ovest contro-terra risulta inferiore a quello autorizzato);
- diversa distribuzione interna (difformità planimetrica);
- modeste modifiche prospettiche (finestre e apertura lato est);

• Piano terra:

- altezza del piano superiore a quella di progetto (difformità volumetrica);
- modeste difformità di sedime della porzione sud in quanto si ha diversa inclinazione e diversa conformazione della parete obliqua (difformità volumetrica);
- diversa distribuzione interna (difformità planimetrica);
- modifiche prospettiche;
- mancato rispetto dei requisiti illuminotecnici nel locale ingresso/soggiorno/sala da pranzo;

• Piano primo:

- altezza del piano inferiore a quella di progetto (difformità volumetrica);
- modeste difformità del sedime (muro lato sud-est con diversa inclinazione e conseguente aumento di volume);
- diversa distribuzione interna (difformità planimetrica);
- modifiche prospettiche (finestre);
- dimensioni del terrazzo non conformi a quelle di progetto;
- mancato rispetto dei requisiti illuminotecnici nelle camere da letto nord e centrale;

• Piano sottotetto:

- realizzazione di finestre (n. 2 velux).

Inoltre:

- Sulla corte del fabbricato insiste un accessorio precario (utilizzato come rimessa auto - ripostiglio con forno) realizzato senza alcuna pratica urbanistica;

- Dal confronto tra la planimetria catastale e l'estratto di mappa le dimensioni della particella in cui insiste l'unità immobiliare urbana non corrispondono; inoltre non c'è corrispondenza tra la superficie cartografica e quella censuaria (visura catastale) del mappale 278.

Nella porzione di edificio oggetto di questa esecuzione si riscontrano difformità planimetriche, prospettiche e volumetriche.

Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 380 del 2001 con un Permesso di Costruire in Sanatoria o una S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto l'ampliamento risulta essere di circa 35 MC, quindi sanabile tramite Legge Regionale 22/09 art. 4 comma 9 bis.

I costi presunti indicati dal CTU che dovranno essere sostenute ai fini della sanatoria sono i seguenti:

- 516,00 euro di sanzione per difformità prospettiche,
- 1.000,00 euro di sanzione per difformità planimetriche;
- 400,00 euro circa per la ricostruzione dello stato legittimato con accesso atti normativi;
- 800,00 euro circa per il rilievo dell'u.i.u.;
- 2.500,00 euro circa il costo della presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato;
- 1.200,00 euro circa per l'aggiornamento della planimetria catastale;
- 1.500,00 euro circa per certificato di idoneità statica per modeste difformità strutturali;
- 2.000,00 euro circa oneri concessori inerenti la sanatoria delle difformità mediante Piano Casa in riferimento all'attuale normativa;

- 800,00 euro circa per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) al Comune (operazione che potrà essere eseguita a seguito della regolarizzazione delle difformità);
- 4.000,00 euro circa costo per lo smantellamento e per lo smaltimento dell'accessorio precario abusivo che insiste sulla corte (utilizzato come rimessa auto - ripostiglio con forno);
- 2.000,00 euro circa per l'aggiornamento dell'Estratto di Mappa al Catasto Terreni (Tipo Mappale);
- 8.000,00 euro circa per la regolarizzazione dei requisiti illuminotecnici con allargamento di n. 3 finestre (n. 1 al piano terra e n. 2 al piano primo); tale importo è comprensivo di opere edili e oneri tecnici.

Pertanto secondo la normativa vigente, per regolarizzare le difformità riscontrate è stato stimato un costo complessivo di circa euro 24.716, a cifra tonda euro 25.000.

**P.R.G.-** la particella 278 del foglio 7 in cui ricade il fabbricato presenta i seguenti vincoli:

- Zoning\_a ZONA DI ESPANSIONE - C If= 1,5 mc/mq (art.27 N.T.A. del P.R.G.);
- Crinali ZONA DI TUTELA DEI CRINALI (art.9 N.T.A. del P.R.G.);
- Centri\_Storici ZONA DI TUTELA CENTRI E NUCLEI STORICI (art.14 N.T.A. del P.R.G.);
- Vincolo\_Idrogeologico AREE VINCOLATE DAL CORPO FORESTALE DELLO STATO art.1 DEL R.D. 30 dicembre 1923 n.3267 – VINCOLO IDROGEOLOGICO
- CTR1000\_Line.

#### **Precisazioni:**

In sede di sopralluogo il CTU ha constatato che il numero civico affisso sulla parete della porta di ingresso al piano terra dell'abitazione è il 2 di C.da Montoro.

La particella 278 in cui insiste il fabbricato, confina a nord con le particelle 163 e 265, a est e sud con la particella 163 e ad ovest con la particella 102.

Alla pag. 13 della perizia di stima il CTU evidenzia che *"manca la voltura catastale del diritto di usufrutto per morte del sig. .. omissis., necessaria alla cancellazione del diritto di usufrutto della quota di 1/2 in capo al de cuius. Tale adempimento non è stato eseguito."*

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

Il lotto risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

*Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei beni, nonché le difformità riscontrate sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Dott. Agr. Ugo Pazzi del 06/10/2023 che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. L'elaborato del CTU deve essere consultato dall'offerente e ad esso si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.*

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

Il fabbricato è sprovvisto della Attestazione di Prestazione Energetica e pertanto il valore di stima e prezzo base è ridotto di Euro 200,00= in conformità alla delega.

**Il Lotto viene posto in vendita al prezzo base ribassato di Euro 55.012,50 (cinquantacinquemilazerododici/50), oltre imposte di legge, con offerta minima non inferiore ad Euro 41.260,00 (quarantunomiladuecentosessanta/00).**

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

#### **MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

Il lotto viene posto in vendita al prezzo base di Euro 55.012,50=, con offerta minima non inferiore ad Euro 41.260,00=, oltre imposte di legge. Dal valore di stima è stato detratto l'importo di Euro 200,00 quale costo per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica non presente.

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

#### **PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti unicamente attraverso la modalità telematica come in appresso meglio descritto.

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

#### **Assistenza**

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

#### **MODALITA' TELEMATICA**

**L'offerta irrevocabile di acquisto ai fini della partecipazione alla gara deve essere fatta pervenire dall'offerente, a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del quinto giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato dal delegato per la vendita telematica;** essa deve essere redatta mediante il Modulo Web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA", presente all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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 più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 2/2015:

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

**L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto**



**pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.**

L'offerta dovrà contenere:

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- Il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- L'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- La data delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- La data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 226/2016 R.G.E.I., 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 dovranno essere allegati:

- Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- Documentazione attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto indicato nell'avvio (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- La richiesta di agevolazioni fiscali;
- Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- Se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, nonché documento e codice fiscale del rappresentante;
- Se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura avente il seguente **IBAN: IT77C0876568870000000406322, Causale: Proc. Esecutiva n. 226/2016 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione.**

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente sopra indicato, l'offerta sarà **inammissibile**.

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia e inammissibilità dell'offerta, oltre alle cause sopra riportate nel presente avviso, si richiama l'art. 571, co. 2 c.p.c, per cui **"L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto"**.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, presente sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

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

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato alla data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area del portale del Gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- Verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- Provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- Provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- Dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **Gara e aggiudicazione**

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore al quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (ex art. 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la **gara telematica ASINCRONA** tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara telematica asincrona avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 18/11/2025 ore 09:45 al 20/11/2025 ore 12:00

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

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originariamente più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. Prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591 bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli alti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00.

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 o direttamente il Gestore che le detiene, provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

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

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

**L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 Giorni dall'aggiudicazione – o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta – a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).**

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

**Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato: 1. Si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenute dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò improrogabile; 2. Segnerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); 3. Con la stessa istanza segnalerà se il mancato**

versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

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

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto (in ogni caso l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art. 46 quinto comma del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento);
- 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli; la vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - lvi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 4) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- 5) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni o trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.
- 6) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

7) Laddove interessato, l'aggiudicatario, nei trenta giorni dal versamento del saldo prezzo, dovrà depositare istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione del lotto; sarà onere del Delegato trasmettere la richiesta al Giudice dell'Esecuzione unitamente alla bozza del Decreto di trasferimento.

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

9) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio professionale ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

10) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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

#### **PUBBLICITA'**

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

Il lotto potrà essere visionato previa richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al seguente link <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (Custode: MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI SRI, Via Roma 151 - 62100 Macerata)

Porto Sant'Elpidio li 02/07/2025.

Il Delegato

Dott. Luca Menconi

