

DOTT. SSA GIORGIA VECCHIOTTI

63837 Falerone (FM), Via Volpi, n° 78

Cell. +393407744434 email: giorgiavecchiotti@gmail.com

Pec: giorgiavecchiotti@pec.it

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO
AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA
(artt. 569, 571, 576, e 591bis c.p.c.)

La sottoscritta Dott.ssa Giorgia Vecchiotti, con Studio in Falerone (FM), Via Volpi, n°78, in qualità di professionista delegata alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione dottoressa Domizia Perrone presso il Tribunale di Fermo ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza resa all'udienza del 02.05.2023, nell'esecuzione immobiliare n° 267/2011 R.G.;

VISTO

- che il giorno 18 Dicembre 2023, dalle ore 10:00, presso lo studio della Dott.ssa Giorgia Vecchiotti sito in Falerone (FM), Via Volpi, n° 78, si è tenuto il primo esperimento di vendita asincrona senza incanto esclusivamente in via telematica ed è andato deserto;
- che il giorno 28 Giugno 2024, alle ore 14:30 si è tenuto il secondo esperimento di vendita asincrona senza incanto esclusivamente in via telematica relativamente al lotto 2, alle ore 15:00 relativamente al lotto 1 ed alle ore 16:00 relativamente al lotto 3, presso lo studio della Dott.ssa Giorgia Vecchiotti sito in Falerone (FM), Via Volpi, n° 78, e per tutti e tre i lotti i tentativi di vendita hanno avuto esito deserto;

AVVISA

che il giorno 11/12/2024 presso lo studio della Dott.ssa Giorgia Vecchiotti sito in Falerone (FM), Via Volpi, n° 78 si terrà la vendita relativa ai beni del lotto 1 alle ore 09:00, lotto 2 alle ore 09:30 e del lotto 3 alle ore 10:00, si procederà alla vendita asincrona senza incanto esclusivamente in via telematica dei beni immobili sotto descritti.

La vendita in esame è formata da due unità immobiliari e diritti di 13/60 su lastrico solare facenti parte di un fabbricato sito in Comune di Montegranaro alla via Elpidiense Sud n. 180 .

L'ing. Buono Peppino ha suddiviso la vendita in tre lotti, come sotto riepilogati:

LOTTO UNO: Garage posto al piano terzo sotto strada distinto al N.C.E.U. di detto Comune al fg. 16, partic. 333 sub 41, cat. C/6, cl.3, Consistenza 16 mq. R.C. €. 38,84 in piena proprietà;

LOTTO DUE: Garage posto al piano terzo sotto strada distinto al N.C.E.U. di detto Comune al fg. 16, partic. 333 sub 47, cat. C/6, cl.3, Consistenza 29 mq. R.C. €. 70,39 in piena proprietà;

LOTTO TRE: Lastrico solare posto al piano quarto distinto al N.C.E.U. di detto Comune al fg. 16, partic. 333 sub 32 diritti per 13/60 del totale.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni siti in via Elpidiense Sud sono complessivamente composti da tre piani sotto strada e quattro piani fuori terra oltre al lastrico solare (sottotetto).

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia riguardano n. 2 garage ubicati al piano terzo sotto strada distinti ai sub 41 e 47 di piena proprietà oltre a quota parte del lastrico solare (sottotetto) al sub. 32;

Dall'origine della edificazione e fino ad oggi l'intero edificio è stato oggetto di innumerevoli pratiche urbanistiche conservate in archivio senza un ordine preciso; molti documenti di interesse sono conservati su supporto cartaceo realizzato con stampa ad aghi quindi oggi poco leggibile e, talvolta, privati di porzione della documentazione necessaria alla esaustiva e completa comprensione.

Tra le pratiche di interesse ai fini della presente perizia, dobbiamo far riferimento a:

- **“NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI - Pratica N. 52/64”** del 29 aprile 1964 in quando è la prima pratica di riferimento della edificazione, rilasciata dal Comune di Montegranaro alla Sig.ra [REDACTED];
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 38** Posizione n. 854 e n. 136 (Condono riferito alla L. n. 47 del 1985 e **rilasciate al Sig. [REDACTED] in data 29 ottobre 1999** per la parte relativa ai garage del piano terzo sotto strada, di cui al Sub 47, oltre ad altri interventi;

N. 3 Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (**tutte richieste dal Sig. [REDACTED] rispettivamente del 24 giugno, 23 settembre e 23 dicembre TUTTE dell'anno 2016 per la parte relativa al lastrico solare**

- **Comunicazione di fine lavori** del 25 marzo 2017

Per il Piano Terzo sotto strada, dove sono ubicati **i due garage** oggetto della presente perizia, ed in particolare per uno dei due garage occorre **fare riferimento al condono definito con la “Concessione Edilizia in Sanatoria n. 38” rilasciata in data 29 novembre 1999.**

Per il **lastrico solare** occorre **riferirsi alla pratica iniziale e le successive varianti** fino alla SCIA del 23 dicembre 2016.

Oggi urbanisticamente il Piano Quarto è un sottotetto regolarmente assentito ma parzialmente non utilizzabile e non accessibile tranne che per una marginale porzione perimetrale ai tre lati del vano scala avente larghezza variabile delle dimensioni di 1,50 ml. circa, all'interno del quale sono inseriti i serbatoi di acqua potabile a servizio 'immobile.

Catastalmente oggi, a parere del CTU scrivente, correttamente il Piano sottotetto conserva la destinazione di lastrico e non quale sottotetto ma, nella determinazione del valore, occorrerà tener conto delle innumerevoli difficoltà di un eventuale sopraelevazione dell'immobile dovuti alla tipologia ed all'epoca costruttiva della struttura del fabbricato nonché ai carichi attualmente insistenti ed alle vigenti normative sismiche ed urbanistiche.

In definitiva, dalla datazione dell'immobile (ante 1 settembre del 1967) e dalla documentazione riscontrata presso gli archivi degli uffici Comunali è possibile dichiarare l'immobile regolarmente assentito nell'ingombro e destinazione fuori terra ma sarà comunque necessario eseguire un intervento edilizio che tenga conto anche dell'allineamento della destinazione catastale alla destinazione edilizia ed alla reale distribuzione in cui risultano le varie porzioni di fabbricato del piano sotto strada che anche per opere di completamento e modifica.

Precisazioni: corrispondenza fra titoli abilitativi amministrativi e stato reale dei luoghi

Lo stato dei luoghi dell'immobile presenta delle difformità anche per opere mancanti (pareti divisorie con altre unità confinanti) e per la presenza di un accesso pedonale invece che carrabile per il sub. 47 così come dichiarato invece catastalmente ed opere comuni (impianto elettrico) che saranno determinate e scorporate dal valore. Risulta altresì una leggera rotazione antioraria dei garage dove è ubicato il Sub. 41 in direzione della proprietà [REDACTED]

Le difformità eseguite diversamente dal titolo abilitativo/amministrativo posseduto potranno essere sanate in fase di assegnazione e decreto di trasferimento nella procedura esecutiva ai sensi e per gli effetti dell'art.34 e 36 del DPR n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni ed in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, poiché nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria, con deposito della domanda della concessione in sanatoria che deve avvenire entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento e dai successivi interventi legislativi, concordando, congiuntamente al tecnico comunale, le richieste e la documentazione opportuna che andrà presentata a corredo della pratica di sanatoria.

I beni oggetto relativi ai lotti : UNO, DUE e TRE, della presente perizia sono situati in area urbana alla periferia Nord Est -del Comune di Montegranaro , in linea d'aria, distano dal centro cittadino per circa 1250 m. mentre la distanza in linea d'aria dalla costa marchigiana di Porto Sant'Elpidio / Fermo è pari a circa 10 Km.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico di competenza del Comune interessato, risulta che non sono presenti vincoli sugli immobili oggetto delle presente stima.

Da quanto sopra emerge che per tali immobili è consentita la demolizione e ricostruzione oltre alla manutenzione ed il restauro.

I beni non costituiscono bene culturale o paesaggistico ex art.2 D.Lgs 42/2004, non sussistono vincoli imposti da leggi statali, vincolo paesistico di cui alla legge n.147/39, ambientale di cui alla legge n.431/85, storico culturale di cui art. 1 e 3 della legge n.1089/39 e successive modifiche (v. T.U. D.Lgs 490/1999 capo I), idrogeologico di cui al R.D. 3267/23) e regionali (PPAR) né vincoli dettati da strumenti urbanistici vigenti a tutela di interessi idrogeologici e delle falde idriche, dei parchi e delle aree protette nazionali e regionali fatta eccezione di quanto sopra indicato.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile, non sono gravati da censo, livello o uso civico

Gli immobili pignorati seppur facenti parti di edifici con più proprietà non sono costituiti in condominio poiché a gestione familiare scontano esclusivamente le spese per le manutenzioni ordinarie e/o straordinarie che si dovessero presentare anche in funzione del normale uso delle unità abitative e immobiliari.

Non si è rilevata alcuna procedura di esproprio

ELENCO FORMALITÀ'

Le formalità pregiudizievoli a carico dell'esecutato e gravanti sugli immobili in oggetto sono:

ATTO DI SOTTOMISSIONE E DI VINCOLO DI DESTINAZIONE A PARCHEGGIO A SENSI DELLA LEGGE del

24/03/1989 n. 122 giusta atto autentico nelle firme dal Notaio Alfonso ROSSI rep n. 42993/3811 del 14-12-1992 a favore del Comune di Montegranaro e contro [REDACTED] avente ad oggetto immobile distinto al NCEU Fg. 16 p.lla 333 senza specificarne i subalterni.

CONTRATTO UNICO DI MUTUO FONDIARIO dell'importo di 160.000,00 euro e ipoteca volontaria di 320.000,00 euro giusta atto autentico nelle firme dal Notaio Alfonso ROSSI rep n. 215345/28935 del 05-05-2008 a favore di Banca delle Marche S.p.a. Ancona contro [REDACTED] per l'immobile distinto al NCEU Fg. 16 p.lla 333 sub. 41 e 47 entrambi al PS3 per i diritti di piena proprietà dell'intero e contestualmente per [REDACTED] su altri immobili non interessati dalla presente stima.

DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Fermo rep n. 355 del 14-04-2011 con cui si iscrive ipoteca giudiziale di **12.500,00 euro** a favore di Cassa di Risparmio di Fermo S.p.a. contro [REDACTED], trascritta a Fermo in data 15704/2011 al Reg. Part. n. 632 e Reg. Gen. N 3066 per i seguenti immobili:

- Fg. 16 p.lla 333 sub. 32 P4 distinto al NCEU per i diritti di 13/60 in piena proprietà;
- Fg. 16 p.lla 333 subb. 41 e 47 entrambi al PS3 per i diritti di piena proprietà dell'intero;

SEQUESTRO CONSERVATIVO emesso dal Tribunale di Macerata Sez. distaccata di Civitanova Marche rep

n. 249/1 del 13-05-2011 con cui si iscrive sequestro conservativo fino alla concorrenza di **105.000,00 euro** in favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per i seguenti immobili:

- Fg. 16 p.lla 333 sub. 32 P4 distinto al NCEU per i diritti di 13/60 in piena proprietà;
- Fg. 16 p.lla 333 subb. 41 e 47 entrambi al PS3 per i diritti di piena proprietà dell'intero

PIGNORAMENTO - Tribunale di Fermo rep n. 623 del 20-01-2012 Reg. Part. 460 e Reg. Gen. 623 con cui si pignorano in favore di Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A. contro [REDACTED] per i seguenti immobili:

- Fg. 16 p.lla 333 sub. 32 P4 distinto al NCEU per i diritti di 13/60 in piena proprietà;
- Fg. 16 p.lla 333 subb. 41 e 47 entrambi al PS3 per i diritti di piena proprietà dell'intero;

LOTTO UNO

Il bene oggetto di vendita relativo al LOTTO 1 , è un Garage posto al piano terzo sotto strada, avente le dimensioni interne pari a ml. 2,55 circa di larghezza per 6,15 ml. di profondità ed altezza di interpiano pari a 2,40 ml., risulta conforme urbanisticamente, ma, come già precisato oltre alla leggera rotazione, sarà necessario realizzare le opere relative al paramento murario ad Ovest affinché il suddetto locale venga isolato dal locale in adiacenza identificato al sub. 40 e di un'altra proprietà oltre ad altre ulteriori opere accessorie. Il Garage oggetto di vendita fa parte di una struttura realizzata in c.c.a. con muri e pilastri mentre il solaio è del tipo a pedralles: Le caratteristiche dimensionali delle dimensioni interne sono pari a ml. 2,55 circa di larghezza per 6,15 ml. L'epoca di realizzazione del fabbricato principale oggetto della presente perizia con la quale risulta edificato la porzione di immobile principale è precedente al settembre del 1967.

La porzione di immobile è ubicato in Comune di Montegranaro alla via Elpidiense Sud al civico n. 180, con accesso carrabile autonomo ed indipendente che si affaccia su ampia corte privata e comune avente destinazione quale corsia di manovra ed accesso alle ulteriori porzioni di proprietà che insistono sulla stessa particella catastale, ubicato al Piano Terzo Sottostrada.

Identificazione catastale del Catasto di Montegranaro:

foglio 16 particella 333 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, Superficie catastale 20 mq, rendita catastale 38,84 Euro, indirizzo catastale: Via Elpidiense Sud n.180. Diritti di piena proprietà.

Il garage è utilizzato come deposito dall'esecutato.

Il lotto UNO viene posto in vendita al prezzo base di euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00) oltre imposte di legge. L'offerta minima non potrà essere pari al 75% del prezzo base e, quindi non inferiore ad euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00).

Per Il predetto Lotto Uno, in caso di gara, il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad euro 1.000,00 (mille/00).

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA: il 75% del prezzo base, ovvero Euro 3.375,00 (tremilatrecentosettantacinque/00)

CAUZIONE : 10% DEL PREZZO OFFERTO

La procedura non riguarda terreni, quindi non si rende necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica. Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal C.T.U. Ing. Buono Peppino, che si richiama espressamente ome da perizia privacy allegata, alla quale si fa espresso rinvio anche 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.e che potrà essere consultata sia presso lo studio del professionista delegato alla vendita, che sui siti di pubblicità dell'esecuzione in oggetto (<https://pvp.giustizia.it/pvp> , www.tribunale.fermo.it, www.astalegale.net);).

LOTTO 2

Il bene oggetto di vendita relativo al LOTTO DUE è posto al piano terzo sotto strada ed è conforme nella sagoma di ingombro ma, come riportato nella perizia dell'Ing. Buono Peppino a cui si rimanda integralmente, sarà necessario realizzare delle opere relative ai paramenti murari ad Est ed ad Ovest affinché il suddetto locale venga isolato dai locali in adiacenza rispettivamente ad ovest con il sub. 48 e ad est con il sub. 39 entrambi di altra proprietà ed inoltre dovrà essere sostituita l'attuale porta di accesso in ferro avente larghezza pari a cm.128 con una diversa porta di maggiore ampiezza per consentirne l'utilizzo come garage secondo la destinazione d'uso previsto nell'elaborato catastale.

Le dimensioni interne sono pari a ml. 4,00 circa di larghezza per 7,10 ml. di profondità ed avente altezza di interpiano al grezzo del pavimento pari a 2,77 ml.; il locale risulta individuato urbanisticamente ed è conforme nella sagoma allo stato assentito. Il Garage/magazzino fa parte di un struttura mista in muratura e c.c.a. realizzata senza autorizzazioni e successivamente condonata ma oggi presenta differenze tra lo stato assentito, la destinazione catastale e lo stato realizzazione. Le dimensioni interne sono pari a ml. 4,00 circa di larghezza.

Il garage è utilizzato come deposito dall'esecutato.

L'immobile a forma rettangolare è di superficie utile netta pari a mq. 29,00 circa ed adiacente ad altri locali adibiti a garage e magazzini.

Identificazione catastale del Catasto di Montegranaro:

foglio 16 particella 333 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, cons. 29 mq, rendita catastale 70,39 Euro, indirizzo catastale: Via Elpidiense Sud n.180. Diritti di piena proprietà.

Il garage è utilizzato come deposito dall'esecutato.

Il lotto DUE viene posto in vendita al prezzo base di euro 5.906,25 (cinquemilanovecentosei/25) oltre imposte di legge. L'offerta minima non potrà essere pari al 75% del prezzo base e, quindi non inferiore ad euro 4.429,69 (quattromilaquattrocentoventinove/69)

Per Il predetto Lotto Due, in caso di gara, il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad euro 1.000,00 (mille/00).

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 5.906,25 (cinquemilanovecentosei/25)

OFFERTA MINIMA: il 75% del prezzo base, ovvero Euro 4.429,69 (quattromilaquattrocentoventinove/69)

CAUZIONE : 10% DEL PREZZO OFFERTO

La procedura non riguarda terreni, quindi non si rende necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica. Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal C.T.U. Ing. Buono Peppino, che si richiama espressamente come da perizia privacy allegata, alla quale si fa espresso rinvio anche 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 e che potrà essere consultata sia presso lo studio del professionista delegato alla vendita, che sui siti di pubblicità dell'esecuzione in oggetto (<https://pvp.giustizia.it/pvp> , www.tribunale.fermo.it, www.astalegale.net);).

LOTTO TRE

Il bene oggetto di vendita relativo al LOTTO TRE, è posto al piano quarto dell'immobile e si tratta della porzione per 13/60 del lastrico solare, oggetto di un recente intervento di manutenzione per la realizzazione di una struttura portante in ferro e copertura in lamiera isolata per evitare i fenomeni infiltrativi. Il suddetto intervento risulta difatti concluso ritenendo lo scrivente che il lastrico potrebbe in questa sede conservare la suindicata destinazione a lastrico solare. Il lastrico solare è conforme alla documentazione depositata agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno fatta eccezione di quanto già precisato.

Allo stato attuale il Piano Quarto, regolarmente assentito, è un sottotetto non utilizzabile e non accessibile tranne che una marginale porzione perimetrale ai tre lati del vano scala avente larghezza variabile delle dimensioni di 1,50 ml. circa, all'interno del quale sono inseriti i serbatoi di acqua potabile a servizio dell'immobile conservando il proprio stato di lastrico con valutazione autonoma.

Le dimensioni di massima in larghezza sono di 14,80 ml. per 12,70 ml. La struttura di calpestio in latero cemento e struttura di copertura realizzata con travi in ferro e pannello sandwich.

Identificazione catastale del Catasto di Montegranaro:

foglio 16 particella 333 sub. 32 (Diritti su porzionr di U.I.U.), categoria F/5, diritti di 13/60 sul totale, mq. 155,00 circa.

Il lastrico solare è utilizzato sia dall'esecutato che dai comproprietari come magazzino .

Il lotto Tre viene posto in vendita al prezzo base di euro 1.462,50(millequattrocentosessantadue/50) oltre imposte di legge. L'offerta minima non potrà essere pari al 75% del prezzo base e, quindi non inferiore ad euro 1.096,88(millezeronovantasei/88). Per Il predetto Lotto Tre, in caso di gara, il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad euro 1.000,00 (mille/00).

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 1.462,50(millequattrocentosessantadue/50)

OFFERTA MINIMA: il 75% del prezzo base, ovvero Euro 1.096,88(millezeronovantasei/88)

CAUZIONE : 10% DEL PREZZO OFFERTO

La procedura non riguarda terreni, quindi non si rende necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica. Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal C.T.U. Ing. Buono Peppino, che si richiama espressamente come da perizia privacy allegata, alla quale si fa espresso rinvio anche 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 e che potrà essere consultata sia presso lo studio del professionista delegato alla vendita, che sui siti di pubblicità dell'esecuzione in oggetto (<https://pvp.giustizia.it/pvp> , www.tribunale.fermo.it, www.astalegale.net);).

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

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 ea cura dalla società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

Predisposizione ed invio dell'offerta

Predisposizione ed invio dell'offerta con modalità telematica:

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale prescelto e comunicato nell'avviso di vendita (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo *web* "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato nella presente ordinanza.

L'offerta, 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 (per esempio: se l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno di venerdì

30 novembre, l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12,00 di venerdì 23 novembre), inviandola

all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 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 267/2011 R.G.E., - ed inserire il lotto per cui si partecipa e cioè : LOTTO UNO, LOTTO DUE o LOTTO TRE con oggetto "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 tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (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 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, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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 con iban: IT 35 Y 05387 68870 00000 3795935 intestato alla procedura: TRIBUNALE DI FERMO ESPR.IMM.RE R.G. 267/2011 C/O DOTT.SSA VECCHIOTTI GIORGIA.**

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, **l'offerta sarà inammissibile.**

In sintesi, 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”.*

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.

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

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale 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 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 difatto 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 ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara 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 Euro 1000.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. 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, da computarsi escludendo il periodo dal 1° agosto al 31 agosto (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.

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;

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

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti. A norma dell'art. 46 dpr 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. Entro 30 gg dal saldo prezzo, l'aggiudicatario laddove ne abbia interesse, potrà formulare richiesta al relativamente alla liberazione dell'immobile, ed il Delegato provvederà a trasmetterla al G.E. unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo info@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero **02 800 300 11** dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Offerte

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

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, gli interessati dovranno accedere secondo le modalità indicate da Asta Legale nei propri manuali al portale www.spazioaste.it per l'avvio delle operazioni.

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste avverrà il giorno 11/12/24 alle ore 09.00 (LOTTO 1), alle ore 09.30 (LOTTO 2), alle ore 10.00 (LOTTO 3).

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>, www.tribunale.fermo.it nonché sui siti internet, www.astalegale.net; unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia di stima in formato non modificabile dall'utente e che tra il compimento di tali forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorrano meno di 90 giorni.

Tutte le informazioni sulla vendita e sui beni che ne costituiscono l'oggetto potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, presso lo Studio del Professionista Delegato in Falerone (FM), Via Volpi, n° 78, tel. 3407744434, e-mail: giorgiavecchiotti@gmail.com. L'immobile potrà essere visionato previo accordo con tel. 0731/605180 - 605542 - 60914 e-mail info@ivgmarche.it

Falerone, li 06/09/2024

Il Professionista Delegato
- Dott.ssa Giorgia Vecchiotti -

