

DOTT. SSA GIORGIA VECCHIOTTI

63837 Falerone (FM), Via Volpi, n° 78

Cell. +393517580869 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 di sostituzione del 06/06/2023, nell'esecuzione immobiliare n° 151/2013 R.G.;

VISTO

- che il giorno 15 Febbraio 2024, alle ore 12:00, presso lo studio del Dott.ssa Giorgia Vecchiotti sito in Falerone (FM), Via Volpi, n° 78, si è svolta la prima **vendita senza incanto esclusivamente in via telematica ed è andata deserta;**
- che il giorno 07 Giugno 2024, alle ore 12:00, presso lo studio del Dott.ssa Giorgia Vecchiotti sito in Falerone (FM), Via Volpi, n° 78, si è svolta la prima **vendita senza incanto esclusivamente in via telematica ed è andata deserta;**

AVVISA

che il giorno 18 Dicembre 2024, alle ore 10:00, presso lo studio del Dott.ssa Giorgia Vecchiotti sito in Falerone (FM), Via Volpi, n° 78, si procederà alla **vendita asincrona senza incanto esclusivamente in via telematica** del seguente bene immobile:

La vendita in esame è formata da una singola unità immobiliare, descritta catastalmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio n. 15 con Particella n. 152 sub. 14, Cat. A/2, Cl. 5, Consistenza 7,5 vani, Sup. Cat. 145 mq., Rendita Euro 774,69, avente quindi destinazione abitativa, posta al Piano IV° di un grande fabbricato a prevalente uso residenziale, situato al Centro del Comune di Porto Sant'Elpidio.

LOTTO UNICO

Dalla documentazione catastale reperita, risulta che l'appartamento è censito ed identificato presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Ascoli Piceno Comune Censuario di Porto Sant'Elpidio, sito in via Umberto 1° n. 535, Piano 4° - 8°, come riportato nella tabella seguente:

Foglio	Particella	Consistenza		Categ.	Cl.	Rendita	Diritti ed Oneri Reali (attuali)
15	152 sub 14	7,5 vani	Mq. 145	A/2	5	Euro 774,69	██████████ Proprietà per ½ indiviso ██████████ Proprietà per ½ indiviso

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene in oggetto è costituito da una singola unità immobiliare, descritta catastalmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio n. 15 con Particella n. 152 sub. 14, Cat. A/2, Cl. 5, Consistenza 7,5 vani, Sup. Cat. 145 mq., Rendita Euro 774,69, avente quindi destinazione abitativa, posta al Piano IV° di un grande fabbricato a prevalente uso residenziale, situato al Centro del Comune di Porto Sant'Elpidio. Tale Condominio, denominato "Residence", presenta l'ingresso principale sul lato nord attraverso una corte di uso esclusivo condominiale, corte cui si accede da Est da via Umberto I° n. 535 (tratto urbano della S.S. 16 Adriatica) e da Ovest da via Trento.

Il fabbricato si sviluppa in elevazione per 8 piani, incluso il piano terra, comprendente complessivamente n. 16 Unità Abitative Cat. A/2, n. 2 a destinazione Commerciale C/1 e n. 1 a destinazione Autorimessa/Garage C/6. Al piano 8° risulta presente un'unica Unità Abitativa, oltre a vani e spazi accessori sia condominiali che esclusivi annessi alle rispettive Unità Immobiliari; parte di tali vani di uso comune a tutti i subalterni (definiti B.C.N.C.) si individua con il locale tecnico ascensore e la centrale idrica, poi esiste uno spazio comune (sempre definito B.C.N.C.) adibito a lavatoio/stenditoio riservato a tutte le Unità Abitative con esclusione del sub. 15 piano 5°, del sub. 17 piano 6° e del sub. 19 piano 8° che, per motivi di sicurezza (non meglio specificati) stabiliti dall'Amm.re di Condominio, attualmente risulta essere interdetto all'uso agli aventi diritto. L'ingresso principale al Condominio risulta essere abbastanza ampio, da esso si accede al vano scala che distribuisce verticalmente a tutti i piani e al vano ascensore, raggiungibile però solo dopo aver superato alcuni scalini determinando un ostacolo alla completa fruibilità della salita meccanica, essendo non direttamente accessibile da persone "disabili" su carrozzina.

Il fabbricato, inteso nella sua totalità, risulta edificato all'interno della particella n. 152 da cui residua sul lato nord la corte non incasata, l'unità Immobiliare oggetto di stima (posta al 4° piano) affaccia su due lati (Sud e Nord) su corte comune, ad Ovest su via Trento, mentre ad est su vanoscala condominiale ed altra Unità Abitativa, superiormente confina con altra abitazione al 5° piano e al piano sottostante con altra U.I. residenziale.

Il fabbricato è stato edificato a metà degli anni '60 con fondazioni e strutture portanti in cemento armato, con solai orizzontali e di copertura misti in latero-cemento, le cui tamponature perimetrali sono costituite da fodera interna in laterizio forato leggero e fodera esterna con muratura a prevalenza di mattoncino a vista mista a porzioni in laterizio intonacate; le tramezzature interne sono state realizzate in laterizio forato da cm. 8 con finitura ad intonaco civile e tinteggiatura per interni. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-termo-sanitario con caldaia autonoma a gas posta all'esterno sul balcone lato Ovest e radiatori in ghisa ad alto contenuto d'acqua con superficie radiante insufficiente. Lo stato manutentivo complessivo dell'abitazione risulta trascurato e carente di interventi di natura anche ordinaria; sono evidenti sulle pareti perimetrali delle stanze, in particolare sugli angoli e gli spigoli verticali, gli effetti di annerimento e presenza di muffe dovuti alla condensa (locali lato Ovest e lato Nord). Sicuramente il predetto fenomeno negativo risulta accentuato dalla mancata presenza di materiali e tecnologia di abbattimento dei cosiddetti "ponti termici" che, per l'epoca di costruzione dell'edificio, non venivano utilizzati; oltretutto, sul fronte Ovest, superiormente all'appartamento in oggetto e per un arretramento su tutto il lato di circa ml. 1,30, non vi corrisponde un volume ma una terrazza certamente priva di coibentazione.

I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica, il bagno adiacente al soggiorno è attualmente fuori servizio. I pavimenti del soggiorno, delle due camere da letto, del disimpegno e dell'ingresso sono in parquet, quello dello studio a destra dell'ingresso è in marmettoni. Gli infissi sono in pessimo stato ed inadeguati (telaio in acciaio zincato, vetri semplici, mancanza di guarnizioni), con all'esterno avvolgibili in plastica e all'interno cassonetti il legno non coibentati. Le porte interne sono in legno tamburato e impiallacciato.

La divisione interna dell'appartamento non risulta conforme con le planimetrie acquisite con accesso agli atti presso l'archivio dell'U.T. Comunale né con quelle catastali estratte tramite visura dall'archivio dell'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno. Infatti, dal sopralluogo sono emerse le differenze riscontrate confrontando le planimetrie predette (tra loro corrispondenti) con lo stato effettivo dei luoghi, risultando difformi sia la posizione delle tramezzature che la disposizione ed il numero dei locali: la cucina è stata rimpicciolita per ottenere un piccolo locale lavanderia con accesso autonomo dal soggiorno, non è stato realizzato il divisorio tra tinello e soggiorno, mentre è stato aggiunto un secondo bagno affiancato all'unico previsto sul lato Ovest; inoltre, sono state realizzate diversamente anche le restanti tramezzature in corrispondenza degli spazi disimpegno tra zona giorno e zona notte e delle camere, determinando anche un conseguente spostamento delle porte di accesso ai vari ambienti. Da ciò, c o n s e g u e n t e m e n t e , è risultata modificata anche la posizione e le dimensioni di alcune finestre rispetto alle facciate originarie, particolare questo che inciderà sulle osservazioni che seguiranno inerenti la procedura di sanabilità di tali difformità. L'altezza interna dell'appartamento coincide con quella indicata nella planimetria catastale.

Le condizioni d'uso e vetustà sono state descritte precedentemente e sono il risultato di una scarsa attenzione alla manutenzione dell'appartamento oggetto del procedimento di E.I. dal 2013; l'unico intervento effettuato per necessità è stata la sostituzione della caldaia murale a gas effettuata dall'inquilino che ha lasciato l'abitazione nel mese di Agosto 2022 (ma che non lo ha ancora completamente liberato dagli arredi di sua proprietà).

REGOLARITA' EDILIZIA E TRACCIAMENTO DOCUMENTALE GENERALE

- Dispositivi Edilizi:

Il fabbricato, all'interno del quale insiste l'Unità Immobiliare in oggetto, risulta essere stato edificato a seguito delle seguenti Pratiche Edilizie inoltrate presso il Comune di Porto Sant'Elpidio ed autorizzate dagli Organi e Soggetti Competenti dello stesso:

- 1) Licenza di Costruzione n. 3473 del 08/05/1963;
- 2) Licenza di Costruzione n. 3473/4100 del 07/06/1963;
- 3) Licenza di Costruzione n. 2002/395 del 29/02/1964;
- 4) Licenza di Costruzione n. 4502/832 del 12/06/1964;
- 5) Agibilità rilasciata in data 26/04/1965.

L'Unità Immobiliare in oggetto risulta essere stata Accatastata in data 25/02/1965.

OSSERVAZIONI DEL CTU in merito alla Conformità Edilizia, Catastale e Fattuale:

Dal confronto tra la Planimetria di Progetto (in scala 1:100) reperita direttamente dal CTU presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, la Planimetria Catastale (in scala 1:200) estratta per visura dall'archivio dell'Agenzia del Territorio dal Tecnico Collaboratore geom. Andrea Del Zozzo e lo stato di fatto attuale dell'immobile, è risultato quanto segue:

le planimetrie di progetto e quella catastale sostanzialmente risultano sovrapponibili mentre dal sopralluogo e dai riscontri metrici effettuati in loco sono emerse evidenti difformità nelle suddivisioni interne e prospettiche nelle finestre lato Ovest. A tal proposito si precisa che le predette irregolarità sono "sanabili" producendo una pratica edilizia SCIA ai sensi dell'Art. 37, comma 4 del DPR 380/2001 che comprenda anche il conseguente aggiornamento catastale, con spese ed oneri che saranno quantificati successivamente.

Per l'Immobile oggetto della presente Relazione non risulta che ad oggi sia mai stata prodotta l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

ATTI, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, VINCOLI, SPESE CONDOMINIALI

Provenienza:

L'Unità Immobiliare oggetto di Stima è stata acquistata dalle attuali proprietarie [redacted] unitamente [redacted] con Atto di Compravendita Repertorio n. 6.675, fascicolo n. 2.998, in data 21/12/1965, redatto dal Notaio Dr. Adalberto Danielli in Fermo, dalla venditrice [redacted].

Iscrizioni / Trascrizioni:

Le Trascrizioni / Iscrizioni sono presenti nel fascicolo del procedimento, nel Certificato Notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, redatto dal Dr. Fulvio Carnicelli Notaio in Maglie (LE), iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Lecce, procedura n. 151/2013 Tribunale di Fermo in danno di [redacted] (depositato dall'avv. Di Parte Procedente). A seguito del decesso di [redacted] sono sopraggiunte le Trascrizioni a favore (in data 28/03/2018 R.P. 1.806, R.G. 2.463) di [redacted] per i diritti di 1/6 ciascuna e la Trascrizione contro [redacted] per la sua quota di diritti di 1/3 andata in Successione a favore delle predette sorelle (Pubblico Ufficiale Fermo Repertorio 37/9990 del 25/01/2018, ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE relativa ad Immobili siti in Porto Sant'Elpidio).

Vincoli:

Dall'Atto di Provenienza non risultano vincoli.

Spese Condominiali:

Le risultanze contabili documentate dall'Amministratore di Condominio Dott. Mattia Rinaldi evidenziano un debito complessivo da pagare pari ad € 739,13 (si allega comunicazione e prospetto contabile ricevuto).

Diritti d'Uso:

Dalla documentazione fornita e reperita non è stato rilevato alcun Diritto d'Uso a favore di terzi.

Attualmente l'Immobile in oggetto è libero.

Il prezzo di vendita stimato dal CTU al netto degli oneri previsti per la sanatoria dell'immobile è pari ad euro 165.000,00 a cui vanno detratti euro 200,00 relativi alla mancanza dell'Ape come risulta dall'ordinanza di delega.

Il lotto UNICO viene posto in vendita al prezzo base di euro 92.700,00 (novantaduemilasettecento/00) oltre imposte di legge.

L'offerta minima non potrà essere pari al 75% del prezzo base e, quindi non inferiore ad euro 69.525,00 (sessantanovemilacinquecentoventicinque/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 92.700,00 (novantaduemilasettecento/00)

OFFERTA MINIMA: il 75% del prezzo base, ovvero Euro 69.525,00
(sessantanovemilacinquecentoventicinque/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. Geom. Aldo del Zozzo, 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);).

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 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 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 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:

- o l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- o l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- o il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- o l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- o la data delle operazioni di vendita;
- o il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- o l'importo versato a titolo di cauzione;
- o 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 151/2013 R.G.E., - ed inserire il lotto per cui si partecipa e cioè : LOTTO UNICO con oggetto "versamento cauzione",
- o il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o 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;
- o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- o 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: IT17B0615069450CC0010116259

intestato alla procedura: TRIB. DI FERMO UFF.ESECUZ.IMM.RI R.G. N. 151/2013 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, senza applicare la c.d. sospensione feriale (periodo dal 1° agosto al 31 agosto) e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

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

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

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

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

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti. A norma dell'art. 46 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 istanza per la liberazione dell'immobile al Delegato, il quale 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 che il giorno 18 Dicembre 2024, alle ore 10:00.

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 nell'asta 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 telefonico con il Custode Marche Servizi Giudiziari al numero telefonico: 0733/522205 o tramite e-mail: info@msg.srl
Falerone, li 15/09/2024

Il Professionista Delegato
- Dott.ssa Giorgia Vecchiotti -

