

TRIBUNALE DI FERMO
ESEC.IMM. N. 85/2021 R.G.E.I.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano – Professionista delegato Avv. Emanuela Galiffa

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Emanuela Galiffa, con studio in Grottammare (AP) alla Via R. Zandonai, n. 25, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 85/2021 R.G. Es. Imm. presso il Tribunale di Fermo, ai sensi degli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c., con ordinanza comunicata in data 07.11.2023

AVVISA

che il giorno **29 gennaio 2025 alle ore 12.00** presso il proprio studio in Grottammare (AP) alla Via R. Zandonai, n. 25 procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona dell'immobile sotto indicato e meglio descritto e riportato nella perizia di stima redatta dal CTU Geom. Giustino Gianni alla quale si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su porzioni di fabbricato in Comune di Monte Urano, Via Arno n° 7, e precisamente:

- appartamento al piano primo di circa mq 105 lordi oltre a quattro balconi di circa mq 11 complessivi; si compone di cucina, soggiorno-pranzo, due camere, cameretta, bagno e corridoio; l'altezza dei vani è di circa 3 mt (variabili);
- laboratorio al piano S1 avente una superficie lorda di circa mq 51, si compone di due vani dell'altezza utile di mt 2,86 e mt 2,93; ha ingresso carrabile autonomo situato nel lato posteriore dell'edificio, con un accesso anche tramite una porta interna alla scala condominiale;
- ripostiglio al piano S1 di circa mq 2 lordi, posto in adiacenza al laboratorio di cui sopra; la superficie prosegue al di sotto della scala condominiale fino a raggiungere i mq 10 in quanto include uno spazio (mal fruibile) di proprietà condominiale;
- tre soffitte comunicanti tra di loro al piano secondo - che costituiscono di fatto un'unica unità immobiliare avente un ingresso unico dalla scala condominiale - nell'insieme aventi una superficie lorda di circa mq 49, suddivisa in uno spazio ingresso, un vano più ampio e un bagno.

Il lotto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Urano come segue:

- Appartamento: foglio 9 particella 233 sub 30, categoria A/3, classe 4, vani 5,5, superficie catastale totale 113 mq-totale escluse aree scoperte 109 mq, rendita Euro 238,60, Via Arno n. 7 piano 1;
- Laboratorio: foglio 9 particella 233 sub 15, categoria C/3, classe 2, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 55 mq, rendita Euro 178,18, Via Arno n. 7 piano S1;

- Ripostiglio: foglio 9 particella 233 sub 19, categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq, superficie catastale totale 2 mq, rendita Euro 7,13, Via Arno n. 7 piano S1;
- Soffitta: foglio 9 particella 233 sub 25, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, superficie catastale totale 7 mq, rendita Euro 9,50, Via Arno n. 7 piano 2;
- Soffitta: foglio 9 particella 233 sub 31, categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita Euro 33,26, Via Arno n. 7 piano 2;
- Soffitta: foglio 9 particella 233 sub 33, categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita Euro 33,26, Via Arno n. 7 piano 2.

Confini in base alle risultanze catastali: -appartamento (Partic. 233/30): spazi comuni e locale di altra proprietà s.e.&o; -laboratorio (Partic. 233/15): spazi comuni e altra proprietà, s.e.&o; -ripostiglio al P-S1 (Partic. 233/19): spazi comuni e Partic. 233/15, s.e.&o; - tre soffitte al P-2° (Partic. 233/25-233/31-233/33): spazi comuni, locali di altre proprietà, s.e.&o.

Il lotto è libero da persone, a seguito dell'emissione in data 28.06.2023 dell'ordine di liberazione da parte del G.E. e alla data del sopralluogo del CTU tutti gli immobili descritti risultavano in stato di abbandono. Si precisa che, come risulta dall'ultima relazione del Custode, all'interno dei vari locali sono stati rinvenuti beni mobili di varia natura.

PRECISAZIONI E URBANISTICA

Dalla perizia di stima redatta dal CTU Geom. Giustino Gianni in data 03.10.2023 e dalla successiva integrazione del 20.10.2023, si rileva che il fabbricato di cui fa parte il lotto unico posto in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio da parte del Comune di Monte Urano dei seguenti provvedimenti abilitativi e pratiche edilizie:

- 1) Licenza di Costruzione Prot. n. 1286 del 22.11.1966, avente per oggetto "costruzione di una casa di civile abitazione in Via Arno";
- 2) Licenza di Costruzione Prot. n. 850 del 19.04.1967, avente per oggetto "costruzione di variante al progetto approvato dalla C.E. nella seduta del 23.05.1966, pratica n. 260";
- 3) Autorizzazione di Abitabilità del 29.12.1967, relativa alle Licenze di Costruzione Prot. n. 1286 del 22.11.1966 e Prot. n. 850 del 19.04.1967. Nella domanda è specificato che tale richiesta riguarda solo il Piano S1 (nel quale è compresa la particella 233/15 pignorata ed il piano terra-rialzato non oggetto di perizia);
- 4) Licenza di Costruzione Prot. n. 2723 del 03.11.1971, avente per oggetto "costruzione di sopraelevazione edificio ad uso abitazione sito in Via Arno";
- 5) Autorizzazione di Abitabilità del 05.07.1977, relativa alla Licenza di Costruzione Prot. n. 2723 del 03.11.1971, che riguarderebbe i Piani 1° e 2° nei quali sono comprese alcune unità immobiliari pignorate (partic. 233/30-233/33-233/31-233/25);
- 6) Concessione Edilizia in sanatoria n. 304 del 17.09.1997, Pratica di condono n. 832, Protocollo n. 13945, relativa a "realizzazione di: ampliamento al piano terra destinato ad ufficio e magazzino, cambio di destinazione di locali al piano seminterrato (laboratorio), cambio di destinazione di parte del piano sottotetto da soffitta a cucina, edificio di civile abitazione sito in Via Arno";

7) Autorizzazione edilizia ai sensi dell'art. 26, L. 47/85, richiesta in data 31.05.1988, Prot. n. 6221, avente per oggetto "modifiche interne all'appartamento posto al piano primo consistenti nello spostamento di divisorio interno in muratura per ampliamento di locale cucina con conseguente chiusura della porta di accesso a detto locale e l'apertura di due nuove con conseguente creazione e posa in opera di porta divisoria giorno-notte".

Conformità urbanistica

L'Esperto Stimatore, nel proprio elaborato, ha rilevato difformità, sulla base dei titoli abilitativi di cui sopra ai punti 4) e 6), riferite alla diversa distribuzione degli spazi interni, al frazionamento di unità immobiliare e alle modifiche prospettiche, specificando che la sanatoria di tali abusi comporterebbe la sanzione minima di € 516,00 e che, inoltre, occorre regolarizzare anche la posizione con il Genio Civile relativamente all'apertura del solaio tra l'abitazione e le soffitte, oltre alle modifiche prospettiche. Pertanto, il CTU ritiene indicativamente che i costi necessari, comprensivi gli oneri tecnici, diritti, spese catastali, ecc. possano incidere per circa € 6.000,00. Il condono implica il coinvolgimento del proprietario confinante con il laboratorio al piano S1 in quanto il frazionamento dei due locali attuali li riguarda entrambi.

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto il CTU ha riscontrato le seguenti modifiche: -Partic. 233/30 (appartamento): modifiche interne; -Partic. 233/15 (laboratorio): modifiche interne e prospettiche; -Partic. 233/19 (ripostiglio al P-S1): ampliamento di circa mq 8 nel sottoscala condominiale chiuso su tutti i lati (in questo caso occorre acquisire il permesso dei restanti condomini); -Partic. 233/25-233/31-233/33 (soffitte): modifiche interne.

Il CTU ha rilevato, altresì, che i dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento (Trascr. 4969/2021), ossia foglio 9, particelle 233/30-233/15-233/19-233/25-233/31-233/33, corrispondono alla visura catastale attuale, mentre nelle planimetrie catastali si sono riscontrate le modifiche sopra citate (ved. risposta al quesito n° 4). L'aggiornamento catastale presuppone la presentazione della pratica edilizia in sanatoria per le difformità rilevate.

Il CTU nella valutazione del lotto ha tenuto conto dei costi per sanare le difformità riscontrate.

L'Esperto Stimatore precisa che le metodologie, i valori e gli importi riportati nella perizia in merito a oneri, sanzioni, diritti e pagamenti sono da intendersi puramente orientativi e previsionali e che solo alla presentazione della pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio l'Ufficio Tecnico può esprimersi in maniera compiuta ed esaustiva e che, pertanto, quanto indicato in perizia può essere soggetto a possibili variazioni.

Si precisa che i beni immobili staggiti sono sprovvisti dell'attestato di prestazione energetica, per cui il relativo prezzo base sotto indicato è al netto del costo corrispondente all'acquisizione dell'A.P.E. di forfettarie € 200,00, come determinato nell'ordinanza di delega.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Stimatore Geom. Giustino Gianni il 03.10.2023 e dalla successiva integrazione del 20.10.2023, che si richiamano espressamente e alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi gravanti sul lotto, e che dovranno essere consultate dall'offerente

sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

PREZZO VENDITA SENZA INCANTO

Il lotto viene posto in vendita al seguente **prezzo base di € 52.200,00 (euro cinquantaduemiladuecento virgola zero zero)**, oltre imposte di legge.

L'offerta minima potrà essere **pari al 75% del prezzo base** e, quindi, **non inferiore ad € 39.150,00 (euro trentanovemilacentocinquanta virgola zero zero)**, **oltre imposte di legge**; si avverte che non sono efficaci le offerte che indichino un prezzo inferiore di oltre un quarto del prezzo base.

Cauzione pari o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Per il predetto lotto, in caso di gara, **le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).**

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 alla 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 i 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- d) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- e) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura della società preposta o del professionista delegato, fatta salva l'ipotesi delle

formalità non cancellabili dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte, personalmente o tramite procuratore legale, munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

L'offerta di acquisto, che è irrevocabile salvi i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., potrà essere presentata esclusivamente con modalità telematiche (offerta telematica) con assolvimento dell'imposta di bollo.

La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire con i termini e le modalità indicate nell'ordinanza di delega.

La presentazione dell'offerta implica conoscenza del presente avviso, della perizia di stima, degli allegati, dell'integrazione alla perizia, e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it, 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 tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma www.spazioaste.it compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del Gestore.

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, ovvero entro le ore 12.00 del giorno mercoledì 22 gennaio 2025 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 attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa

modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di un 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 un minore, 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 (Professionista 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 a 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. 85/2021 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto Unico -*

versamento cauzione". Il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente del Gestore ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso Banca Sella Spa, avente il seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670;

- 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 corrente 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 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, tramite bonifico bancario sul conto corrente messo a disposizione dal Gestore ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso Banca Sella Spa, avente il seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670.**

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 del Gestore, **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 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 Gestore, 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 bancario sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

Modalità della vendita telematica asincrona:

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET Spa;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ovvero: www.spazioaste.it;
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista Delegato.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati: il giorno 29 gennaio 2025 alle ore 12.00, all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.

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, www.spazioaste.it, 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.

Il giorno della vendita il Professionista delegato:

- verificherà la validità e 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 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'art. 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.

La gara avrà inizio il giorno 29 gennaio 2025 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12.00 del giorno 31 gennaio 2025 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) 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 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 1.000,00 (mille virgola zero zero).

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 verrà comunicato ai partecipanti mediante email o sms o con modalità telematica mediante il sistema fornito dal Gestore.

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 Gestore 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),
sul conto corrente intestato alla procedura i cui estremi verranno comunicati dal delegato.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro/IVA, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

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.

Se il prezzo che verrà ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

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. 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.

Si avverte l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, di fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione del bene entro 30 (trenta) giorni dal saldo prezzo, con onere del professionista delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.

Per quanto non espressamente qui previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto) sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet www.astalegale.net di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

Tutte le attività prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Grottammare (AP) alla Via R. Zandonai, n. 25 (Tel.0735.736202 – Cell. 338.8470308) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario Marche Servizi Giudiziari S.r.l. con sede in Macerata, Via Roma n. 151, Tel. 0733.522205 - email: info@msg.srl

La richiesta per poter visionare gli immobili va effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Grottammare, 21 ottobre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Emanuela Galiffa

