

STUDIO LEGALE
AVV. ALESSANDRO GIUSTI
Via C. Colombo n.21
63821 – Porto Sant’Elpidio (FM)
Tel. 0734 – 903707 Fax 0734 – 999871
studiolegalegiusti@tiscali.it
alessandro.giusti@ordineavvocatifermopec.it

TRIBUNALE DI FERMO
ESEC. IMM. 62/2018 R.G.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Alessandro Giusti con studio in Porto Sant’Elpidio (FM) alla via Cristoforo Colombo n. 21 ed iscritto all’Albo degli Avvocati del Tribunale di Fermo

VISTA

l’ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. emanata dal Giudice dell’Esecuzione in data 26.02.2024 nell’esecuzione immobiliare n. 62/2018 R.G.E.I. Tribunale di Fermo ed il successivo provvedimento del 08.05.2024

AVVISA

che il giorno **4 DICEMBRE 2024 alle ore 12:00** presso la sede dell’ES.IM. SOCIETA’ COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari in Fermo (FM) alla via Ognissanti n. 13 (Tel. 0734 – 241172) si svolgerà la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona mediante la piattaforma www.spazioaste.it degli immobili sotto descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Diritti di piena ed esclusiva proprietà sulla porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Fermo (FM) alla via I. Billé n. 30, e precisamente:

-Appartamento della superficie commerciale di 164,37 mq. ubicato al piano secondo, unità immobiliare internamente allo stato grezzo in cui sono individuabili una zona giorno con un ampio soggiorno, un bagno ed una cucina ed una zona notte con tre camere e due bagni. L’unità immobiliare è dotata di quattro balconi.

L’unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Fermo con i seguenti dati:

- Foglio 63, particella 397 sub 8, z.c.1, via Isaia Billé n. 30, Piano 2, Cat. A/2, cl. 4, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 168, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 161, R.C.Euro 520,33.

Il lotto risulta nella disponibilità della parte eseguita.

Prezzo base: Euro 89.000,00 (ottantanovemila virgola zero zero) oltre imposte di legge;

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): Euro 66.750,00 (sessantaseimila settecentocinquanta virgola zero zero).

PRECISAZIONI

L'Esperto Ing. M. Rossetti con perizia del 01.10.2023 e successive relazioni tecniche del 03.02.2024 e del 27.05.2024 alle quali si rinvia integralmente, ha precisato quanto segue.

L'appartamento ha una superficie commerciale di mq. 164,37 e si trova in una palazzina esternamente completata e circondata da una corte con giardino e piccolo parcheggio auto. All'immobile si accede da sud, tramite un ingresso che porta all'atrio ed alla tromba delle scale. Non vi è ascensore. L'appartamento staggito si trova al secondo piano, ha una altezza interna di 3 m. ed internamente è totalmente grezzo: le pareti sono irregolari e senza intonaci, mentre sui pavimenti mancano tutti i rivestimenti e isolanti. Sono presenti solo le finestre e le serrande in PVC. Lo stesso Stimatore ha evidenziato che la destinazione d'uso interna dell'unità non è del tutto definita, ad ogni modo si possono individuare le seguenti due zone: Zona giorno con ampio soggiorno, un bagno e una cucina; Zona notte con tre camere e due bagni. I balconi sono quattro disposti su tre lati dell'edificio.

L'Ing. M. Rossetti ha precisato che l'abitazione è dotata di impianti autonomi ma non completati e quindi verosimilmente non a norma e che non essendo stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti l'aggiudicatario assumerà gli oneri e le spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza. Sul punto si rinvia alla perizia del 01.10.2023 ed alla relazione tecnica del 27.05.2024 con la quale l'Ing. M. Rossetti ha precisato che l'unico impianto è da considerarsi quello elettrico poiché sono presenti dei punti luce e prese, ma lo stato realizzativo è sommario e non a norma. L'impianto termoidraulico è ancora da realizzare tant'è che i termosifoni sono accantonati in un locale così come i sanitari dei bagni.

Per la palazzina in cui è compresa l'unità immobiliare l'Esperto ha riscontrato l'assenza di regolamento e di amministratore di condominio, dando atto di non essere state rese note documentazioni relative a spese di gestione ordinarie e straordinarie, insolute e non, con la precisazione che le spese per la gestione del giardino comune sono da considerarsi cospicue.

I beni comuni non censibili, meglio descritti nella nota peritale integrativa del 03.02.2024 e per i quali l'Esperto ha precisato che sono utilizzati da tutti i proprietari dell'edificio (in totale ci sono 4 appartamenti), sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Fermo al Foglio 63 con la particella 397 sub 5 (b.c.n.c. a tutti i subalterni) e sono i seguenti: corte perimetrale (che comprende il giardino e l'area destinata al parcheggio), portico, atrio e scale. In base alla suddetta relazione tecnica dell'Esperto in data 03.02.2024 si precisa quanto segue.

*La corte è costituita da un'area urbana che circonda perimetralmente l'edificio. La corte è caratterizzata da un giardino che si sviluppa sostanzialmente sui lati sud-ovest-nord e da una area utilizzata per il parcheggio auto con cancello esterno carrabile su via Billé. Anche l'ingresso pedonale all'immobile si trova su via Billé. L'area del giardino è principalmente finalizzata a garantire la distanza dell'immobile dal confine. Il giardino è circondato da siepi di confine e caratterizzato da un piccolo marciapiede perimetrale dell'edificio; sul lato di via Billé è meno largo rispetto alla parte restante. Nell'elaborato peritale del 03.02.2024 l'Esperto ha dato atto che il parcheggio auto è un'area pavimentata avente un ulteriore ingresso carrabile da via Billé avendo specificato altresì che *"attualmente sono presenti delle pensiline amovibili"* e che i posti auto sono preferibilmente due: sul punto con relazione tecnica del 27.05.2024 l'Ing. M. Rossetti ha precisato che trattasi di pensilina suddivisa in altrettante due pensiline costituita da struttura metallica aperta in tubolari con teli in plastica rimovibili che da informazioni acquisite dall'Esperto in occasione del sopralluogo risulterebbe di proprietà di altri comproprietari non eseguiti che vivono nella palazzina e che per la stessa pensilina non è stato reso disponibile alcun titolo edilizio. *Il portico è presente in quanto gli appartamenti ai piani superiori sviluppano una superficie maggiore rispetto a quello al piano terra: una parte del portico garantisce l'accesso dall'ingresso pedonale, attraverso il giardino, fino all'edificio mentre una parte può essere destinata ad altro uso. *L'atrio non è altro che il disimpegno di ingresso interno all'edificio che permette poi di accedere all'appartamento al piano terra e alla tromba delle scale che conducono dal piano terra fino al piano terzo.

Per la descrizione dettagliata dei beni si rinvia alla perizia di stima del 01.10.2023 e successive relazioni tecniche del 03.02.2024 e del 27.05.2024, tutte redatte dall'Ing. M. Rossetti.

Si precisa che in base alla perizia l'immobile oggetto di vendita non risulta provvisto di attestato di prestazione energetica il cui costo è stato già detratto dalla stima eseguita dall'Esperto.

REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

In base alla relazione di stima dell'Ing. M. Rossetti in data 01.10.2023 e successive relazioni tecniche del 03.02.2024 e del 27.05.2024 alle quali si rinvia integralmente, per l'edificio in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto risultano le seguenti pratiche edilizie e titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Fermo:

- Concessione per esecuzione lavori edili prot.n. 1578 pratica n. 362/1977 del 25.07.1978 (costruzione casa di civile abitazione);
- Concessione di volturazione prot.n. 854 del 02.05.1979 della concessione edilizia n. 362/1977 (voltura della concessione edilizia 362/77 del 25.07.1978);
- Concessione per esecuzione lavori edili prot.n. 822 pratica n. 296/80 del 03.12.1980 (recinzione);
- Concessione per esecuzione lavori edili prot.n. 1449 pratica n. 362/77 del 28.12.1985 (copertura fabbricato);
- Concessione per esecuzione lavori edili prot.n. 3756 pratica n. 362/77 del 04.03.1989 (rinnovo della Concessione edilizia n. 362/1977 prot.n. 1449 de 28.12.1985);
- Pratica edilizia n. 359/93 del 06.05.1993 prot.n. 3418 (scaduta e relativa a garage interrato nella corte comune).
- Nulla Osta pratica edilizia n. 360/93 prot.n. 7579 del 20.07.1994 (cambio destinazione d'uso piano terra).

Dalla perizia di stima emerge che per l'unità immobiliare oggetto di vendita non risulta essere presente alcuna autorizzazione di abitabilità/agibilità.

Con relazione tecnica in data 27.05.2024 l'Ing. M. Rossetti ha evidenziato che relativamente alla pratica edilizia n. 359/93 del 06.05.1993 prot.n. 3418 non è stata eseguita alcuna opera ed è decaduto ogni diritto a costruire l'opera non ancora eseguita. Sul punto l'Esperto ha precisato di aver dato menzione di detta pratica edilizia, relativa alla corte comune, anche perché vi è il parere favorevole della Commissione Edilizia (03.06.1994 Verbale n. 7) e che successivamente alle varie richieste dell'U.T.C. di ulteriori documenti integrativi (l'ultimo del 20.06.1994) il proprietario ha presentato gli allegati integrativi (l'ultimo del 13.07.1994) e che in seguito a tale integrazione in base alla documentazione resa disponibile dall'U.T.C. non si ha evidenza di documenti di diniego all'esecuzione delle opere o di richiesta di ulteriore documentazione integrativa da parte del medesimo ufficio. L'Esperto ha altresì evidenziato che allo stesso non è stata fornita alcuna documentazione di autorizzazione edilizia relativa a comunicazione di attività edilizia del 06.12.2010 citata nell'atto di compravendita a rogito Notaio L. Varriale del 23.02.2011 rep. 75690/11275 richiamato nell'elaborato peritale del 01.10.2023.

Relativamente alla situazione urbanistica del bene si richiama integralmente la perizia di stima dell'Ing. M. Rossetti in data 01.10.2023 e le successive relazioni tecniche del 03.02.2024 e del 27.05.2024.

In merito ai giudizi di conformità l'Ing. M. Rossetti, dopo aver premesso che ogni valutazione finale spetta agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione e che l'appartamento è al suo interno totalmente allo stato grezzo, privo anche dei sanitari e con impianti incompleti, ha rappresentato quanto segue.

In ordine al giudizio di conformità edilizia l'Esperto ha rilevato le seguenti difformità:

- nel bagno grande lato nord è presente una colonna sulla parete sinistra;
- nella sala la colonna centrale è in realtà più grande.

L'Ing. M. Rossetti ha dato atto che le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di CILA in sanatoria di opere edilizie abusive e che, pertanto, l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile con costi di regolarizzazione quantificati in Euro 2.000,00.

Per la richiesta del certificato di abitabilità/agibilità l'Esperto, nel dare atto di tale difformità, ha quantificato un costo di regolarizzazione di Euro 2.500,00 specificando che lo stesso non contempla quelli necessari al completamento, messa a norma, certificati di conformità e regolarizzazioni dell'appartamento ai requisiti richiesti dal Comune.

In merito al giudizio di conformità catastale l'Esperto ha rilevato le seguenti difformità:

- nel bagno grande lato nord è presente una colonna sulla parete sinistra;
- nella sala vi è una colonna in muratura sulla parete lato sud (verosimilmente per uso camino).

L'Ing. M. Rossetti ha dato atto che le difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale e che, pertanto, l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile con costi di regolarizzazione quantificati in Euro 1.500,00.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia redatta in data 01.10.2023 dall'Esperto Ing. Marco Rossetti e successive relazioni tecniche del 03.02.2024 e del 27.05.2024 che si richiamano espressamente ed integralmente ed alle quali si fa espresso rinvio e che potranno essere consultate sul sito internet www.astalegale.net e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Il Lotto viene posto in vendita al prezzo base di Euro 89.000,00 (ottantanovemila virgola zero zero), con offerta minima non inferiore ad Euro 66.750,00 (sessantaseimilasettecentocinquanta virgola zero zero), oltre imposte di legge.

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).

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA'TELEMATICA

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale www.spazioaste.it (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 all'interno del portale www.spazioaste.it

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del quinto giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato per la vendita telematica - ossia entro le ore 12:00 del giorno 27 novembre 2024 - 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.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. 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:

- o cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- o 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;
- o per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- o 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;
- o 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;
- o 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. 62/2018 R.G.E. Trib. Fermo, lotto n.1, 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;
- o documentazione attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto indicato in avviso (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;
- o la richiesta di agevolazioni fiscali;
- o 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);
- o 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;
- o 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;
- o 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;

o se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art.579co.2c.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 intestato al Gestore ASTALEGALE.NET SPA acceso presso Banca Sella S.p.A. IBAN: IT75A0326822300052136399670, CAUSALE: "Proc. Esecutiva n. 62/2018 R.G.E. Trib. Fermo, lotto n.1, versamento cauzione".

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in 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 sopra indicato, 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 c.p.c., 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 Delegato ovvero 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 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 S.P.A.
- 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: www.spazioaste.it
- c)Il referente della Procedura, incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato Avv. Alessandro Giusti.

Esame delle offerte

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

- o verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- o verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- o provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- o 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;

o 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.

La gara telematica asincrona avrà la durata di 2 (due) giorni, dal giorno 4 DICEMBRE 2024 ore 12.00, nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12.00 del giorno 6 DICEMBRE 2024 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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

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 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:

- o 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;
- o il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- o 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.
- o Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita ovvero il Gestore provvederanno alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- o Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

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

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

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

Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato: 1. si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; 2. segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); 3. con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

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

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

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

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

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui 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 L. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni).
- 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli; la vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o 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.
- 4) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- 5) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.
- 6) Si avverte l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, di fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione del lotto entro trenta giorni dal saldo prezzo; sarà onere del Delegato trasmettere al Giudice dell'Esecuzione la suddetta richiesta insieme alla bozza del Decreto di trasferimento.
- 7) A norma dell'art.46 D.P.R.6-6-2001 n.380 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.
- 8) Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso la sede della ES.IM. società

Cooperativa con sede in Fermo (FM) via Ognissanti n. 13 ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

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

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

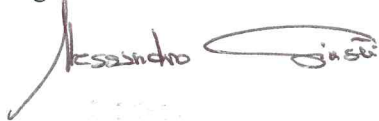
PUBBLICITA'

Il presente avviso (unitamente a copia dell'ordinanza di delega, della perizia ed alle foto) sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE del Ministero della Giustizia e sul sito internet www.astalegale.net di Astalegale.net Spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

Il lotto potrà essere visionato previa richiesta, da effettuarsi tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, al Custode Giudiziario MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI S.R.L., Via Roma n. 151 – 62100 MACERATA (MC) Tel. 0733.522205.

Porto Sant'Elpidio li 26.07.2024

Il Delegato Avv. Alessandro Giusti

Handwritten signature of Alessandro Giusti in black ink, consisting of a stylized first name and a more formal last name.