

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**R.G.E. n. 75/2019**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA**  
**ALL'Avv. Jlenia Basso**  
**(artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c.)**

Il sottoscritto Avv. JLENIA BASSO, Avvocato iscritto all'Ordine degli Avvocati di Fermo, con studio a Sant'Elpidio a Mare, Strada Faleriense n. 3190 (pec: [jlenia.basso@pec.it](mailto:jlenia.basso@pec.it), Tel 3299745484), professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Fermo con ordinanza del 04 Marzo 2024, nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.Es.Imm n° 75/2019**;

**AVVISA**

Che il giorno 27.11.2024 alle ore 10.00 e segg., presso lo studio sito in Fermo, Via Bellesi n. 66, si svolgerà la **vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), nel rispetto dell'ordinanza** e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari. Il sito di detto portale è: <https://www.astalegale.net/>.

In particolare, il sottoscritto professionista delegato, procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile;

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO N. 2B**

Diritto di proprietà per 8/8 su unità immobiliare sita a Torre San Patrizio in Via dell'Artigianato n. 10 e distinta al Catasto Urbano del Comune di Torre San Patrizio al foglio n. 7; particella n. 187; sub. 3, cat. A/2, classe 4; vani 7,5; 205 mq; escluse aree scop. 170 mq; piano T, rendita € 364,10.

L'abitazione è collocata al piano terra rialzato dell'edificio ed è accessibile dal vano scala condominiale che a sua volta è raggiungibile dalla corte esterna avente accesso dalla strada Provinciale 44 e tramite la fascia di rispetto stradale ad uso pubblico. L'abitazione è funzionalmente indipendente e si suddivide in zona giorno con ingresso sulla sala, uno studio, una cucina, ed un antibagno con bagno; zona notte con corridoio, tre camere e un bagno. Sono inoltre presenti due loggiati coperti ai lati est ed ovest per una superficie totale di circa 127,00 mq, dove il loggiato ad est prosegue a terrazzo per una superficie di circa 136,00 mq. Il terrazzo rappresenta in parte il solaio di copertura del piano sottostante ed in prossimità dello stesso sono visibili delle efflorescenze dovute ad infiltrazioni di acqua che hanno causato anche distacchi di intonaco sui frontolini. Internamente l'abitazione si presenta arredata ed in un normale stato conservativo, con finiture risalenti a più di 20 anni fa. Sono presenti gli impianti elettrico ed idrico-termo-sanitario, quest'ultimo è gestito da una caldaia standard ed il riscaldamento è con radiatori in ghisa. L'abitazione risulta essere conforme alle documentazioni urbanistiche e catastali reperite.

La corte esterna del fabbricato è delimitata da recinzione di confine con muretto in c.a. ed è censita come bene comune al sub 1 unitamente al vano scala. La stessa si presenta pavimentata ed in parte sistemata a giardino ed è accessibile dai cancelli pedonali e carrabili scorrevoli sul lato est in via dell'Artigiano e dai cancelli pedonale e carrabile sul fronte della strada Provinciale 44.

#### STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Emerge dall'ultima relazione del Custode Istituto Vendite Giudiziarie che l'unità immobiliare abitativa è occupata.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Dalla relazione di stima redatta dal CTU Geom. Ficiarà Eleonora, alla quale ci si riporta integralmente, emerge che non è stato reperito alcun certificato APE. Il bene staggito viene posto in vendita con decurtazione di una somma forfettaria pari ad Euro 200,00 rispetto al prezzo di stima.

#### ORDINE DI LIBERAZIONE.

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, ha facoltà di fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.

#### URBANISTICA ed EDILIZIA

Dalla perizia di stima redatta dalla CTU Geom. Eleonora Ficiarà, alla quale ci si riporta integralmente, l'ambientazione urbanistica è individuata nel vigente PRG del comune di Torre San Patrizio in zona denominata "D1 - Tessuto prevalentemente produttivo", regolamentata secondo l'art. 68 delle NTA, inoltre compresa nell'Ambito di tutela dei crinali (art. 31 nta).

L'area è caratterizzata da concentrazioni di attività produttive con capannoni di medie e piccole dimensioni ed è interessata da un Piano Lottizzazione convenzionata approvato con delibera consiglio comunale n. 67 in data 11/12/1976 acquisito dall'Amministrazione Comunale in data 05/05/1977.

Dalla perizia di stima redatta dalla CTU Geom. Eleonora Ficiarà, alla quale ci si riporta integralmente, si evince che sono state reperite le seguenti pratiche amministrative elencate in ordine cronologico:

- Concessione Edilizia prot. 1328 del 10/06/1977 rilasciata in data 09/11/1978, per la costruzione di nuovo fabbricato in zona artigianale da destinare a laboratorio, rimessa ed abitazioni;
- Concessione Edilizia in Variante prot.1474 del 02/08/1978 rilasciata in data 09/11/1978;
- Concessione Edilizia in Variante prot.326 del 14/02/1979 rilasciata in data 21/03/1979;
- Concessione Edilizia in Variante prot.740, Pratica Edilizia n.51/1977, con diniego del 21/06/1988;
- Concessione Edilizia in Variante prot.2154, Pratica Edilizia n.51/1977, rilasciata in data 12/07/1988;
- Richiesta di Agibilità/Abitabilità del 25/10/1990, rilasciata in data 01/12/1992 (escluso il piano secondo);
- Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità del 18/02/1993;
- Richiesta per la realizzazione di recinzione esterna prot.3135 del 10/07/1997;
- D.I.A. prot. 6151 del 20/12/2007 per opere di manutenzione straordinaria riguardanti la chiusura della porta d'ingresso del garage al piano seminterrato;
- C.I.L. prot.1572 del 03/04/2018 per installazione di montascale.

### LOTTO N. 3

Diritti di proprietà per 8/8 su unità immobiliare sita a Torre San Patrizio in Via dell'Artigianato n. 10 e distinta al Catasto Urbano del Comune di Torre San Patrizio al foglio n. 7; particella n. 187; sub. 5; cat. C/2; classe 2; 85 mq; sup. totale 159 mq; piano 2; rendita € 114,14.

Magazzino collocato al piano secondo sottotetto lato est dell'edificio, accessibile dal vano scala condominiale che sua volta è raggiungibile dalla corte esterna avente accesso dalla strada Provinciale e tramite la fascia di rispetto stradale di uso pubblico.

Il magazzino si compone di porzioni distaccate, separate l'una dall'altra dal corridoio del vano scala condominiale, entrambe adibite a soffitta e ripostigli con altezze interne variabili da un minimo di circa 0,40m ad un massimo di circa 3,05m, per una superficie lorda pari a circa 157,00 mq. La porzione più ampia si suddivide in tre ambienti principali comunicanti tra loro e due sottotetti con altezze ridotte, mentre l'altra porzione distaccata è costituita da un'unica stanza. Internamente si presenta completamente allo stato grezzo, priva di pavimenti, intonaci, tinteggiature, porte ed impianti; è presente una finestra in metallo con vetro singolo con esposizione verso est. In prossimità del soffitto della stanza centrale si segnala una visibile efflorescenza causata da una localizzata infiltrazione di acqua proveniente dal solaio di copertura.

Dalla perizia di stima redatta dalla CTU Geom. Eleonora Ficiarà, alla quale ci si riporta integralmente, si evince che l'unità immobiliare risulta pressoché conforme alle documentazioni urbanistiche e catastali acquisite, anche se emerge una inesattezza in relazione a quanto rappresentato nella planimetria catastale dove una stanza viene destinata a w.c. ma che di fatto non sussiste ed inoltre tale indicazione non è presente nelle progettazioni depositate in Comune.

La corte esterna del fabbricato è delimitata da recinzione di confine con muretto in c.a. ed è censita come bene comune al sub 1 unitamente al vano scala. La stessa si presenta pavimentata ed in parte sistemata a giardino ed è accessibile dai cancelli pedonali e carrabili scorrevoli sul lato est in via dell'Artigiano e dai cancelli pedonale e carrabile sul fronte della strada Provinciale 44.

#### STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Emerge dall'ultima relazione del Custode Istituto Vendite Giudiziarie che l'unità immobiliare è occupata.

#### ORDINE DI LIBERAZIONE.

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, ha facoltà di fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.

### URBANISTICA ed EDILIZIA

Dalla perizia di stima redatta dalla CTU Geom. Eleonora Ficiarà, alla quale ci si riporta integralmente, l'ambientazione urbanistica è individuata nel vigente PRG del comune di Torre San Patrizio in zona denominata "D1 - Tessuto prevalentemente produttivo", regolamentata secondo l'art. 68 delle NTA, inoltre compresa nell'Ambito di tutela dei crinali (art. 31 nta).

L'area è caratterizzata da concentrazioni di attività produttive con capannoni di medie e piccole dimensioni ed è interessata da un Piano Lottizzazione convenzionata approvato

con delibera consiglio comunale n. 67 in data 11/12/1976 acquisito dall'Amministrazione Comunale in data 05/05/1977.

Dalla perizia di stima redatta dalla CTU Geom. Eleonora Ficiarà, alla quale ci si riporta integralmente, si evince che sono state reperite le seguenti pratiche amministrative elencate in ordine cronologico:

- Concessione Edilizia prot. 1328 del 10/06/1977 rilasciata in data 09/11/1978, per la costruzione di nuovo fabbricato in zona artigianale da destinare a laboratorio, rimessa ed abitazioni;
- Concessione Edilizia in Variante prot.1474 del 02/08/1978 rilasciata in data 09/11/1978;
- Concessione Edilizia in Variante prot.326 del 14/02/1979 rilasciata in data 21/03/1979;
- Concessione Edilizia in Variante prot.740, Pratica Edilizia n.51/1977, con diniego del 21/06/1988;
- Concessione Edilizia in Variante prot.2154, Pratica Edilizia n.51/1977, rilasciata in data 12/07/1988;
- Richiesta di Agibilità/Abitabilità del 25/10/1990, rilasciata in data 01/12/1992 (escluso il piano secondo);
- Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità del 18/02/1993;
- Richiesta per la realizzazione di recinzione esterna prot.3135 del 10/07/1997;
- D.I.A. prot. 6151 del 20/12/2007 per opere di manutenzione straordinaria riguardanti la chiusura della porta d'ingresso del garage al piano seminterrato;
- C.I.L. prot.1572 del 03/04/2018 per installazione di montascale.

#### LOTTO N. 4

Diritti di proprietà per 8/8 su unità immobiliare sita a Torre San Patrizio in Via dell'Artigianato n. 10 e distinta al Catasto Urbano del Comune di Torre San Patrizio al foglio n. 7; particella n. 187; sub.7; cat. C/6; classe 2; 157 mq; sup. totale 187 mq; piano S1; rendita € 275,68.

Autorimessa collocata al piano seminterrato lato nord-est dell'edificio, è accessibile ad est dalla via pubblica ed attraverso la corte comune del lotto. L'autorimessa si sviluppa per una superficie lorda di circa 170,00 mq, è dotata di un loggiato coperto ad est, della superficie lorda di circa 49,00 mq ed altezza interna pari a 4,70m, sul quale sono presenti due ingressi: uno pedonale con portone e l'altro carrabile con serranda in metallo.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in linea generale in un normale stato conservativo, suddivisa in più ambienti adibiti in parte ad autorimessa ed in parte ad uffici. La porzione adibita ad autorimessa ha accesso carrabile e occupa lo spazio centrale del piano seminterrato con un'altezza interna pari a 4,70m. Lo spazio è delimitato a sud ed ovest dalla posizione dei pilastri strutturali in c.a., in quanto è privo del muro divisorio previsto a confine con l'altra proprietà adiacente, mentre il lato nord è delimitato da una parete divisoria che lo separa dalla parte adibita ad uffici. Tale porzione si presenta completamente allo stato grezzo, dotata del solo impianto elettrico e comunicante con la zona uffici attraverso una porta. La porzione adibita ad uffici è accessibile dal portone d'ingresso su loggiato coperto e si presenta suddivisa in tre stanze, un antibagno con bagno e un corridoio. Tale zona risulta pavimentata in monocottura con pareti intonacate e tinteggiate, i controsoffitti alla quota di 2,80m sono in cartongesso, sono presenti gli impianti; elettrico, di riscaldamento e raffrescamento con unità esterne a pompa di calore e condizionatori. L'unità immobiliare non ha accesso diretto al vano scala di uso comune.

Dalla perizia di stima redatta dalla CTU Geom. Eleonora Ficiarà, alla quale ci si riporta integralmente, si evince che l'unità immobiliare è difforme alle documentazioni urbanistiche e catastali reperite per la diversa distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato sia catastalmente che nelle progettazioni depositate in Comune. Tali difformità risultano in ogni modo sanabili.

La corte esterna del fabbricato è delimitata da recinzione di confine con muretto in c.a. ed è censita come bene comune al sub 1 unitamente al vano scala. La stessa si presenta pavimentata ed in parte sistemata a giardino ed è accessibile dai cancelli pedonali e carrabili scorrevoli sul lato est in via dell'Artigiano e dai cancelli pedonale e carrabile sul fronte della strada Provinciale 44.

#### STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Emerge dall'ultima relazione del Custode Istituto Vendite Giudiziarie che l'unità immobiliare è occupata.

#### ORDINE DI LIBERAZIONE.

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, ha facoltà di fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.

#### URBANISTICA ed EDILIZIA

Dalla perizia di stima redatta dalla CTU Geom. Eleonora Ficiarà, alla quale ci si riporta integralmente, l'ambientazione urbanistica è individuata nel vigente PRG del comune di Torre San Patrizio in zona denominata "D1 - Tessuto prevalentemente produttivo", regolamentata secondo l'art. 68 delle NTA, inoltre compresa nell'Ambito di tutela dei crinali (art. 31 nta).

L'area è caratterizzata da concentrazioni di attività produttive con capannoni di medie e piccole dimensioni ed è interessata da un Piano Lottizzazione convenzionata approvato con delibera consiglio comunale n. 67 in data 11/12/1976 acquisito dall'Amministrazione Comunale in data 05/05/1977.

Dalla perizia di stima redatta dalla CTU Geom. Eleonora Ficiarà, alla quale ci si riporta integralmente, si evince che sono state reperite le seguenti pratiche amministrative elencate in ordine cronologico:

- Concessione Edilizia prot. 1328 del 10/06/1977 rilasciata in data 09/11/1978, per la costruzione di nuovo fabbricato in zona artigianale da destinare a laboratorio, rimessa ed abitazioni;
- Concessione Edilizia in Variante prot.1474 del 02/08/1978 rilasciata in data 09/11/1978;
- Concessione Edilizia in Variante prot.326 del 14/02/1979 rilasciata in data 21/03/1979;
- Concessione Edilizia in Variante prot.740, Pratica Edilizia n.51/1977, con diniego del 21/06/1988;
- Concessione Edilizia in Variante prot.2154, Pratica Edilizia n.51/1977, rilasciata in data 12/07/1988;
- Richiesta di Agibilità/Abitabilità del 25/10/1990, rilasciata in data 01/12/1992 (escluso il piano secondo);
- Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità del 18/02/1993;
- Richiesta per la realizzazione di recinzione esterna prot.3135 del 10/07/1997;
- D.I.A. prot. 6151 del 20/12/2007 per opere di manutenzione straordinaria riguardanti la chiusura della porta d'ingresso del garage al piano seminterrato;
- C.I.L. prot.1572 del 03/04/2018 per installazione di montascale.

VENDITA SENZA INCANTO  
LOTTO N. 2B

Il valore di mercato del Lotto 2B oggetto di valutazione  
calcolato detraendo le spese per l'acquisizione  
dell'attestazione di prestazione energetica è di euro  
185.500,00.

PREZZO            BASE            D'ASTA            Euro            185.500,00  
(centoottantacinquemilaecinqcento/00).

Offerta minima in aumento, in caso di gara, euro 1.000,00 (euro mille/00).

Si avverte che saranno considerate valide le offerte che  
indichino un ribasso del prezzo pari al 25% del prezzo base,  
ossia            pari            ad            €            139.125,00  
(centotrentanovemilaecentoventicinque/00) ma non saranno  
considerate valide le offerte inferiori di oltre un quarto al  
prezzo base indicato.

VENDITA SENZA INCANTO  
LOTTO N. 3

PREZZO BASE D'ASTA Euro 23.000,00 (ventitremila/00).

Offerta minima in aumento, in caso di gara, euro 1.000,00 (euro mille/00).

Si avverte che saranno considerate valide le offerte che  
indichino un ribasso del prezzo pari al 25% del prezzo base,  
ossia pari ad € 17.250,00(diciassettemiladuecentocinquanta/00)  
ma non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre  
un quarto al prezzo base indicato.

VENDITA SENZA INCANTO  
LOTTO N. 4

PREZZO BASE D'ASTA Euro 37.000,00 (trentasettemila/00).

Offerta minima in aumento, in caso di gara, euro 1.000,00 (euro mille/00).

Si avverte che saranno considerate valide le offerte che  
indichino un ribasso del prezzo pari al 25% del prezzo base,  
ossia pari ad € 27.750,00(ventisettemilasetteccinquanta/00) ma  
non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre un  
quarto al prezzo base indicato.

**OFFERTA:**

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

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso o se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo offerto.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti 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 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 riportata.

**- OFFERTA 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 20.11.2024, 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. 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 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. 26.02.2015;
- 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale **"Proc. Esecutiva n. 75/2019, R.G.E., lotto n..... (specificare Lotto n. 2B o Lotto n. 3 o Lotto n. 4), versamento cauzione"**,
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.



All'offerta dovranno essere allegati:

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

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario sul conto corrente messo a disposizione dal Gestore **Banca Sella S.p.a. - Succ. intestato ad Astalegale.net SPA alle seguenti coordinate IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670**.

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).

#### **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 del Gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

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

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

#### **GARA E AGGIUDICAZIONE**

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

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore 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 avrà la durata di 2 giorni, dal 27/11/2024 al 29/11/2024, e terminerà alle ore 12:00.**

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

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta 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 d 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 ad Euro 1000.

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.

#### **MODALITA' 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.

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. Segnerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); 3. Con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

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

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.

#### **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 e a cura della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

\*\*\*\*\*

L'ordinanza di vendita, l'avviso d'asta e la perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Eleonora Ficiarà, depositata in Cancelleria dalla quale sono state rilevate tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sopra indicate, possono essere consultate e stampate sul portale delle vendite pubbliche, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale di Fermo.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal Professionista Delegato alla Vendita in Fermo, Via Bellesi n. 66, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle 12.30 previo appuntamento telefonico (tel. 329 9745484) dove gli interessati potranno consultare la perizia tecnica, reperire le condizioni generali di vendita e le modalità di partecipazione, nonché il modello di domanda (quest'ultimi rilevabili anche dal sito web [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)).

Il custode nominato in sostituzione del debitore è ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE per il circondario del Tribunale di Fermo, Via Cassolo n.35, Monsano (AN); Tel. 0731/60914 - 605180 - 605542, email per richiesta visite [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it), pec: [vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it](mailto:vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it); portale aste: [www.astemarche.it](http://www.astemarche.it).

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il predetto custode.

Sant'Elpidio a Mare, li 22/07/2024

Il Professionista Delegato

**Avv. Jlenia Basso**