

TRIBUNALE DI FERMO  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA**  
**ALL'Avv. MICHELE CARDENA'**  
**(artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c.)**

Il sottoscritto avv. Michele Cardenà, avvocato del foro di Fermo, con studio alla Via Bellesi n. 66 (pec: [michele.cardena@ordineavvocatifermopec.it](mailto:michele.cardena@ordineavvocatifermopec.it), tel. 0734 225749, fax. 0734 216422, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Fermo con ordinanza del 23 febbraio 2023, del G.E. Dott.ssa Milena Palmisano nella procedura esecutiva immobiliare n° 117/2023 R.G.Es. Imm.;

**AVVISA**

Che il giorno **02 dicembre 2024 alle ore 10.30** e segg., presso il suo studio in Fermo, Via Bellesi n. 66, si svolgerà la **vendita con modalità telematica e gara telematica asincrona (ai sensi dell'art. 24 DM 32/2015)**, ed in particolare che il **versamento della cauzione, la presentazione delle offerte e lo svolgimento della gara tra gli offerenti siano effettuate con modalità telematiche e, in ogni caso, nel rispetto 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. In particolare, si procederà **all'esame delle offerte** ed allo svolgimento dell'eventuale gara per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili;

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1**

Diritti di piena proprietà di appartamento ubicato nel Comune di RIPATRANSONE C.da Magnola 14, della superficie commerciale di 125,00 e precisamente:

- L'unità è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00 ed è identificato catastalmente al foglio 30, particella 30 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 325,37 Euro;

L'intero edificio si sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976;

- L'area dove sorge l'edificio è priva di recinzione. La corte si presenta in parte cementata ed in parte a ghiaia. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e forati, risulta avere due piani fuoriterza, mentre la copertura è a falde inclinate.

Esternamente si presenta in discreto stato di manutenzione, rifinito con le pareti intonacate e tinteggiate. Si evidenzia inoltre che alcune parti di intonaco e i frontalini dei balconi risultano deteriorate ed ammalorate. La lattoneria è in lamiera verniciata ed in buono stato. L'immobile internamente si presenta in discreto stato di manutenzione a dotato di tutti gli impianti. L'unità avente destinazione d'uso civile è composta da ingresso, soggiorno, cucina, pranzo con retro cucina, piccolo disimpegno ove si accede alla zona notte composta da tre camere da letto. La cucina- pranzo è dotata di balcone. Alla data dell'accertamento il bene risulta occupato dal debitore.

**LOTTO 2**

Diritti di piena proprietà di garage ubicato nel Comune di Ripatransone, C.da Magnola 14 -15 della superficie commerciale di 27,50 mq. L'unità immobiliare è posta al piano T ed è identificata al catasto dei fabbricati foglio 30 particella 30 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 45 mq, rendita 32,54 Euro.

(L'area dove sorge l'edificio è priva di recinzione. La corte si presenta in parte cementata ed in parte a ghiaia. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e

forati, risulta avere due piani fuoriterra, mentre la copertura è a falde inclinate.

Esternamente si presenta in discreto stato di manutenzione, rifinito con le pareti intonacate e tinteggiate. Internamente si presenta in discreto stato di manutenzione con piano di calpestio in cemento, infissi in legno dotati di vetro singolo e di impianto idrico ed elettrico. L'unità immobiliare avente destinazione d'uso rimessa, è composta da un unico locale e l'accesso è garantito da una apertura carrabile e da una porta che collega all'altro garage facente parte del lotto n 6. L'immobile risulta occupato dal debitore.

#### **LOTTO 3**

Diritti di piena proprietà di locali ad uso deposito ubicato nel Comune di Ripatransone, C.da Magnola 16 della superficie commerciale di 30,80 mq. L'unità immobiliare è posta al piano T-1 ed è identificata al catasto dei fabbricati foglio 30 particella 30 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 121 mq, rendita 131,23 Euro.

La corte si presenta in parte cementata ed in parte a terra battuta. L'immobile è stato realizzato nel 1900 con struttura portante in muratura, risulta avere due piani fuoriterra, mentre la copertura è a falde inclinate con struttura portante in legno.

Si presenta in pessimo stato di manutenzione con evidenti fessure sulle murature, il solaio di copertura risulta anch'esso compromesso nella staticità con evidenti infiltrazioni e segni di cedimento. Esternamente è rifinito con rasatura la quale presenta evidenti segni di ammaloramento e distacchi dal supporto murario. Gli infissi si presentano in pessimo stato di conservazione. L'immobile ha destinazione d'uso magazzino in quanto è stato declassato per la costruzione di un nuovo fabbricato colonico.

Si precisa che l'immobile principale è catastalmente diviso in porzioni di diversi proprietari, alcuni locali sono accessibili e raggiungibili attraversando proprietà di terzi. L'immobile risulta occupato dal debitore.

#### **LOTTO 4**

Diritti di piena proprietà di terreni agricoli ubicati nel Comune di Ripatransone, C.da Magnola snc della superficie commerciale di 31.620,00 mq. I terreni risultano identificati al foglio 31 particella 45, qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 5330, reddito agrario 26,15 €, reddito dominicale 16,52 €; foglio 31 particella 52, qualita/classe BOSCO MISTO 03, superficie 1660, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,34 €; foglio 31 particella 53, qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 5770, reddito agrario 28,31 €, reddito dominicale 17,88 €; foglio 31 particella 54, qualita/classe SEMINATIVO 04, superficie 4570, reddito agrario 21,24 €, reddito dominicale 11,80 €; foglio 31 particella 359, qualita/classe SEM IRR ARB U, superficie 9160, reddito agrario 63,87 €, reddito dominicale 78,06 €; foglio 31 particella 361, qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 4750, reddito agrario 23,31 €, reddito dominicale 14,72 €; foglio 30 particella 363, qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 380, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 1,18 €.

L'appezzamento di terreno ha forma regolare, giacitura collinare con esposizione prevalentemente a Nord-Est. Allo stato dei luoghi, il terreno, della superficie complessiva di mq. 31.620,00, è per la maggior parte coltivato a seminativo (grano) una porzione di terreno non coltivabile a causa della particolare conformazione di circa 7.000,00 è occupata da bosco e vegetazione spontanea. Allo stato attuale il fondo è coltivato e ben tenuto, privo di movimenti franosi in atto.

Tutte le parti coltivabili sono facilmente raggiungibili con idonei mezzi meccanici.

L'immobile risulta occupato dal debitore.

#### LOTTO 5

Diritti di proprietà PER LA QUOTA DI 1/2 di terreni agricoli ubicati nel Comune di Ripatransone, C.da Magnola snc della superficie commerciale di 9.450,00 mq. I terreni risultano identificati al foglio 30 particella 183, qualità/classe vigneto 3, superficie 8020, reddito agrario 37,28 €, reddito dominicale 35,21 €; foglio 30 particella 184, qualità/classe vigneto 02, superficie 1430, reddito agrario 8,12 €, reddito dominicale 8,86 €;

L'appezzamento di terreno ha forma regolare, giacitura collinare con esposizione prevalentemente a Sud-Ovest. Allo stato dei luoghi, il terreno, della superficie complessiva di mq. 9.450,00, è coltivato per la maggior parte a vigneto una porzione di circa 1.700,00 mq è piantumato con circa 25 alberi di ulivo. Allo stato attuale il fondo è coltivato e ben tenuto, privo di movimenti franosi in atto. Tutte le parti sono facilmente raggiungibili con idonei mezzi meccanici. L'immobile risulta occupato dal debitore.

#### LOTTO 6

Diritti di piena proprietà di garage ubicato nel Comune di Ripatransone, C.da Magnola 14 della superficie commerciale di 29,50 mq. L'unità immobiliare è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,80 mq ed è identificata al catasto dei fabbricati foglio 30 particella 30 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 49 mq, rendita 35,43 Euro.

(L'area dove sorge l'edificio è priva di recinzione. La corte si presenta in parte cementata ed in parte a ghiaia. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e forati, risulta avere due piani fuoriterra, mentre la copertura è a falde inclinate.

Esternamente si presenta in discreto stato di manutenzione, rifinito con le pareti intonacate e tinteggiate. Internamente si presenta in discreto stato di manutenzione con piano di calpestio in cemento, infissi in legno dotati di vetro singolo e di impianto idrico ed elettrico. L'unità immobiliare avente destinazione d'uso rimessa, è composta da un unico locale e l'accesso è garantito da una apertura carrabile e da una porta che collega all'altro garage facente parte del lotto 2. L'immobile risulta occupato dal debitore.

#### URBANISTICA

Dalla perizia di stima redatta dal C.T.U. Paolo D'erasmo, alla quale ci si riporta integralmente, si rileva che, per i fabbricati che comprendono i lotti identificati con i numeri 1, 2, 3 e 6 presso il comune di Ripatransone sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Licenza di costruzione n. 19/75 del 18/04/1975 per lavori di costruzione casa;
- Condono edilizio n. 462/86 del 01/12/1986 non ancora rilasciata;

Il CtU ha rilevato che la pratica di condono edilizio 47/85 protocollo n. 7393 del 01/12/1986, integrata in data 17/02/2005 prot. n. 1217, non risulta completa, in quanto mancano i seguenti documenti: Documentazione catastale, Planimetria con distacco dai confini, Parere Genio Civile per vincolo idrogeologico; Relazione Geologica.

Il CtU ha evidenziato che i lotti 1, 2 e 6 benchè non abbiano la conformità edilizia, risultano regolarizzabili ed ha preventivato costi di regolarizzazione per il lotto 1 pari ad euro 2.500,00, per il lotto 2 pari ad euro 1.250,00 e per il lotto 6 pari ad euro 1.250,00. Da un punto di vista urbanistico

catastale gli immobili descritti ai lotti 1, 2 e 6 risultano conformi. Gli immobili descritti ai lotti 3, 4 e 5 non presentano difformità edilizie, catastali ed urbanistiche

**VENDITA SENZA INCANTO**

**LOTTO 1**

Il valore di mercato del Lotto detraendo le spese di regolarizzazione è di euro 66.2500,00 da cui dovrà essere decurtato il costo corrispondente all'acquisizione dell'A.P.E. determinato in forfettarie € 200,00 come prescritto dall'ordinanza del G.E. emessa in data 23.02.2024

**PREZZO BASE D'ASTA Euro 66.050,00 (sessantaseimilacinquanta/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 prezzo pari al 75% del prezzo base, ma non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato.

**LOTTO 2**

Il valore di mercato del Lotto detraendo le spese di regolarizzazione è di euro 13.875,00 da cui dovrà essere decurtato il costo corrispondente all'acquisizione dell'A.P.E. determinato in forfettarie € 200,00 come prescritto dall'ordinanza del G.E. emessa in data 23.02.2024

**PREZZO BASE D'ASTA Euro 13.675,00 (tredicimilaseicentosestantacinque/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 prezzo pari al 75% del prezzo base, ma non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato.

**LOTTO 3**

Il valore di mercato del Lotto è di euro 16.940,00 da cui dovrà essere decurtato il costo corrispondente all'acquisizione dell'A.P.E. determinato in forfettarie € 200,00 come prescritto dall'ordinanza del G.E. emessa in data 23.02.2024

**PREZZO BASE D'ASTA Euro 16.740,00 (sedicimilasettecentoquaranta/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 prezzo pari al 75% del prezzo base, ma non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato.

**LOTTO 4**

**PREZZO BASE D'ASTA Euro 60.078,00 (sessantamilasettantotto/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 prezzo pari al 75% del prezzo base, ma non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato.

**LOTTO 5**

**PREZZO BASE D'ASTA Euro 18.900,00 (diciottomilanovecento/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 prezzo pari al 75% del prezzo base, ma non saranno

considerate valide le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato.

#### **LOTTO 6**

Il valore di mercato del Lotto detraendo le spese di regolarizzazione è di euro 14.975,00 da cui dovrà essere decurtato il costo corrispondente all'acquisizione dell'A.P.E. determinato in forfettarie € 200,00 come prescritto dall'ordinanza del G.E. emessa in data 23.02.2024

**PREZZO BASE D'ASTA Euro 14.775,00 (quattordicimilasettecentosettantacinque/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 prezzo pari al 75% del prezzo base, ma non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato.

#### **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 25.11.2024, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 certificati 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. 117/2023 R.G.E., lotto n. , versamento cauzione",
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;

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

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente messo a disposizione dal gestore ASTALEGALE.NET Spa alle seguenti coordinate 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 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](http://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 sarà effettuato 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 02/12/2024 al 04/12/2024, 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 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 G.E., 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).

**Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 DLgs 21 novembre 2007 n 231.**

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 e 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.

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.

f) L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n.37 e del D.

Lgs. n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

g) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato unitamente al fondo spese depositato con il saldo prezzo, con possibilità da parte del professionista di richiedere ulteriori anticipazioni ove necessario, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 cc, con precedenza ex art. 2777 c.c., anche sui creditori ipotecari.

\*\*\*\*\*

L'ordinanza di vendita, l'avviso d'asta e la perizia tecnica redatta dal CTU Paolo D'Erasmo, 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 presso il suo studio in Fermo, Via Bellesi n. 66, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle 12.30 (tel. 0734/225749) 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 Marche.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il custode Marche Servizi Giudiziari srl - VIA ROMA 151 - 62100 - MACERATA (MC) tel. 0733 522205 - pec [marcheserviziogiudiziari@legalmail.it](mailto:marcheserviziogiudiziari@legalmail.it).

Fermo, li 10.08.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Michele Cardenà