

Avv. Roberta Evandri
Via Recanati 8
63900 Fermo (FM)
Contatti:3474002622
0734.226171
evandriroberta@gmail.com

TRIBUNALE DI FERMO
Procedura esecutiva RGEI 234/2017
G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Avv. Roberta Evandri c.f. VNDRRT87E47D542Z, del Foro di Fermo, con Studio in Fermo, Via Recanati n.8, delegato dalla Dott.ssa Domizia Perrone, ai sensi degli artt. 559, 569, 591bis e 179ter disp.att.c.p.c., con ordinanza del 12/12/2023 nell'esecuzione immobiliare n. 234/2017 R.G.E. Imm.,

AVVISA

Che il giorno **18/11/2024 ore 11:00** presso il proprio Studio, in Fermo, Via Sant'Anna n 39 procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nelle forme di VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA del compendio immobiliare di seguito specificato, come analiticamente descritto nella perizia dell'Esperto stimatore Ing. Mirco Iandiorio, alla quale si fa espresso rinvio.

LOTTO UNO

Diritto di piena proprietà unità immobiliare costituita da posto auto scoperto esterno asfaltato, sito nel Comune di Campofilone (FM), in contesto semiperiferico, nelle vicinanze degli edifici in Via Belvedere ed affiancato alla strada. Superficie 18,00 mq circa.

Identificazione catastale:

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campofilone (FM) al Foglio 6, particella 570, sub 3, categoria C/6, classe U, rendita catastale Euro 36,26.

Stato di possesso: non occupato.

Avv. Roberta Evandri
Via Recanati 8
63900 Fermo (FM)
Contatti:3474002622
0734.226171
evandriroberta@gmail.com

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica a firma Ing. Mirco Iandiorio, oggetto di pubblicazione. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

PREZZO BASE: €3.225,00

OFFERTA MINIMA: €2.418,75

CAUZIONE: pari o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto

In caso di gara, le offerte in aumento, sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori ad € 1.000,00. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO DUE

Diritto di piena proprietà di porzione di terreno in pendenza, catastalmente classificata come area urbana, sita in Campofilone (FM), oltre il bordo strada, nelle vicinanze dell'edificio che si trova in Via Belvedere al civico n.23. Attualmente l'area non è cementificata ma incolta. Superficie di 71,00 mq circa.

Identificazione catastale:

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campofilone (FM) al Foglio 6, particella 582, sub 19, categoria F/1.

Stato di possesso: non occupato.

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica a firma Ing. Mirco Iandiorio, oggetto di pubblicazione. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

PREZZO BASE: €3.000,00

OFFERTA MINIMA: €2.250,00

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

In caso di gara, le offerte in aumento, sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori ad € 1.000,00. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Avv. Roberta Evandri
Via Recanati 8
63900 Fermo (FM)
Contatti:3474002622
0734.226171
evandriroberta@gmail.com

LOTTO TRE

Diritto di piena proprietà di porzione di terreno in pendenza, catastalmente classificata come area urbana, sita in Campofilone (FM), oltre il bordo strada, nelle vicinanze dell'edificio che si trova in Via Belvedere al civico n.23. Attualmente l'area non è cementificata ma incolta. Superficie di 27,00 mq circa.

Identificazione catastale:

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campofilone (FM) al Foglio 6, particella 582, sub 21, categoria F/1.

Stato di possesso: non occupato.

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica a firma Ing. Mirco Iandiorio, oggetto di pubblicazione. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

PREZZO BASE: €1.200,00

OFFERTA MINIMA: €900,00

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

In caso di gara, le offerte in aumento, sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori ad € 1.000,00. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO QUATTRO

Diritto di piena proprietà di porzione di terreno in pendenza, catastalmente classificata come area urbana, sita in Campofilone (FM), oltre il bordo strada, nelle vicinanze dell'edificio che si trova in Via Belvedere al civico n.23. Attualmente l'area non è cementificata ma incolta. Superficie di 71,00 mq circa.

Identificazione catastale:

Avv. Roberta Evandri
Via Recanati 8
63900 Fermo (FM)
Contatti:3474002622
0734.226171
evandriroberta@gmail.com

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campofilone (FM) al Foglio 6, particella 582, sub 23, categoria F/1.

Stato di possesso: non occupato.

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica a firma Ing. Mirco Iandiorio, oggetto di pubblicazione. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

PREZZO BASE: €3.375,00

OFFERTA MINIMA: €2.531,25

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

In caso di gara, le offerte in aumento, sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori ad € 1.000,00. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO SEI

Diritto di piena proprietà di unità consistente in magazzino/locale deposito/cantina sita in Campofilone (FM) al livello sottostrada dell'edificio in Via Borgo San Patrizio n. 47. Superficie lorda commerciale di 3,70 mq, larghezza 2,45 m e profondità 0,90 m, senza finestre, con pavimentazione in cls, dotata di porta in lamiera e serratura.

Identificazione catastale:

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campofilone (FM) al Foglio 6, particella 561, sub 13, categoria C/2, classe 2, rendita €1,45.

Stato di possesso: non occupato.

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica a firma Ing. Mirco Iandiorio, oggetto di pubblicazione. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

PREZZO BASE: €1.125,00

OFFERTA MINIMA: €843,75

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

Avv. Roberta Evandri
Via Recanati 8
63900 Fermo (FM)
Contatti:3474002622
0734.226171
evandriroberta@gmail.com

In caso di gara, le offerte in aumento, sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori ad € 1.000,00. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO OTTO

Diritto di piena proprietà di unità immobiliare consistente in ufficio/studio privato sita a Campofilone (FM) a livello terra dell'edificio di Via Borgo San Patrizio n. 47. Superficie di 154,00 circa. L'unità immobiliare è costituita da quattro locali con sei accessi diretti ed ampie vetrine con infissi in metallo e relative aperture complete di serrature e maniglioni antipanico, due bagni non finestrati e un locale magazzino non finestrato. L'unità immobiliare, utilizzata come studio privato, ha subito alcune lievi modifiche e può essere riutilizzato con alcuni interventi di manutenzione ordinaria. Gli impianti richiedono interventi di manutenzione ordinaria, con el apompa di calore esterna, a causa del periodo di inattività.

Identificazione catastale:

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campofilone (FM) al Foglio 6, particella 561, sub 30, categoria A/10, classe 1, vani 7, rendita €227,24.

Stato di possesso: non occupato.

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica a firma Ing. Mirco Iandiorio, oggetto id pubblicazione. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

PREZZO BASE: € 194.850,00

OFFERTA MINIMA: €146.137,50

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

In caso di gara, le offerte in aumento, sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori ad € 1.000,00. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Si precisa che, in base alla documentazione in atti per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta presente l'attestato di prestazione energetica, conseguentemente si è provveduto alla

Avv. Roberta Evandri
Via Recanati 8
63900 Fermo (FM)
Contatti:3474002622
0734.226171
evandriroberta@gmail.com

decurtazione dal valore di stima del costo corrispondente che forfettariamente si determina in € 200,00, come disposto nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita.

Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili, salvo i casi di cui all'art. 571 co.3 c.p.c., potranno essere presentate solo in modalità telematica con assolvimento dell'imposta di bollo, come oltre meglio descritto.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia, dell'ordinanza di delega e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Situazione urbanistica e catastale dei lotti

La costruzione del fabbricato sito in Via Borgo San Patrizio risulta posteriore al 02/09/1967.

Il fabbricato principale sito in Via Borgo San Patrizio n. 47 è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- permesso a costruire n. 2009/29/27-08-V
- permesso a costruire n. 2009/29/27-08 rettifica del 04/06/2012

Pratica edilizia n.2008/27/VR Protocollo: 0002458 04/06/2012 C_B534 S_ARCH A

- SCIA per variante finale al permesso di costruire del 10/09/2012 con protocollo 0004121

Tipologia rettifica: la tipologia d'intervento del permesso a costruire n. 2009/29/27 -08- v del 09/12/09 da ristrutturazione edilizia a nuova edificazione.

Con riferimento alla situazione catastale ed urbanistica, nonché in generale, per l'individuazione di formalità pregiudizievoli, difformità edilizie, oneri e pesi, come sopra indicato, si rinvia integralmente alla citata **perizia di stima redatta dall'Ing. Mirco Iandiorio in data 14/10/2023**, consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Avv. Roberta Evandri
Via Recanati 8
63900 Fermo (FM)
Contatti:3474002622
0734.226171
evandriroberta@gmail.com

La vendita è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) Gli immobili 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 dalla società preposta, fatta salva l'ipotesi delle formalità non

Avv. Roberta Evandri
Via Recanati 8
63900 Fermo (FM)
Contatti:3474002622
0734.226171
evandriroberta@gmail.com

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

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

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ovvero **ENTRO LE ORE 12:00 DEL GIORNO 11/11/2024** 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, ovverosia 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.

Avv. Roberta Evandri
Via Recanati 8
63900 Fermo (FM)
Contatti:3474002622
0734.226171
evandriroberta@gmail.com

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n.32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di un mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare.). Quando l'offerta è formulata a nome di più soggetti offerenti, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c. e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

Avv. Roberta Evandri
Via Recanati 8
63900 Fermo (FM)
Contatti:3474002622
0734.226171
evandriroberta@gmail.com

- 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 (Professionista Delegato);
- La data delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 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. 234/2017 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto n.(indicare il numero del lotto di interesse per l'offerente). Versamento cauzione*", sul conto corrente intestato ad ASTALEGALE.NET SPA avente il seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670;

Avv. Roberta Evandri
Via Recanati 8
63900 Fermo (FM)
Contatti:3474002622
0734.226171
evandriroberta@gmail.com

- 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**

Avv. Roberta Evandri
Via Recanati 8
63900 Fermo (FM)
Contatti:3474002622
0734.226171
evandriroberta@gmail.com

certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta,
laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Versamento della cauzione

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 appositamente a disposizione dal Gestore **ASTALEGALE.NET S.p.a. avente il seguente **IBAN: IT75A0326822300052136399670, Banca Sella S.p.a..****

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 ovvero sul conto corrente del Gestore, **l'offerta sarà inammissibile.**

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c., *“L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al 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 ovvero il Gestore, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato

Avv. Roberta Evandri
Via Recanati 8
63900 Fermo (FM)
Contatti:3474002622
0734.226171
evandriroberta@gmail.com

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

Esame delle offerte:

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato. 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;

Avv. Roberta Evandri
Via Recanati 8
63900 Fermo (FM)
Contatti:3474002622
0734.226171
evandriroberta@gmail.com

- dichiarerà aperta la gara.

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

Gara e aggiudicazione

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

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (ex art. 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni con inizio il giorno 18/11/2024 nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12:00 del giorno 20/11/2024, quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: 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

Avv. Roberta Evandri
Via Recanati 8
63900 Fermo (FM)
Contatti:3474002622
0734.226171
evandriroberta@gmail.com

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 €1.000,00.

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;

Avv. Roberta Evandri
Via Recanati 8
63900 Fermo (FM)
Contatti:3474002622
0734.226171
evandriroberta@gmail.com

- 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 ovvero il Gestore provvederanno alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

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

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione -o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale (periodo dal 1° al 31 agosto) e non prorogabile al giorno successivo

Avv. Roberta Evandri
Via Recanati 8
63900 Fermo (FM)
Contatti:3474002622
0734.226171
evandriroberta@gmail.com

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 pervenute 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 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 provvederà 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.

Avv. Roberta Evandri
Via Recanati 8
63900 Fermo (FM)
Contatti:3474002622
0734.226171
evandriroberta@gmail.com

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente.

Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

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

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

Per quanto non espressamente qui previsto si applicano le disposizioni di cui al d.m. 32/2015 e s.m.i. e le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet www.astalegale.net di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

VISIONE IMMOBILI

Avv. Roberta Evandri
Via Recanati 8
63900 Fermo (FM)
Contatti:3474002622
0734.226171
evandriroberta@gmail.com

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario: MARCHE
SERVIZI GIUDIZIARI SRL con sede in Macerata, Via Roma n.151/C e contattabile al seguente
recapito Tel. 0733.522205 - email: info@msg.srl

Fermo, 20/08/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Roberta Evandri