

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**ESEC.IMM.245/2017 R.G.E.I.**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Avv. Filippo Ventola con studio in Fermo (FM) alla via A. Murri n. 52 ed iscritto all'Albo degli Avvocati dell'Ordine del Tribunale di Fermo

**VISTA**

l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 22.09.2022 nell'esecuzione immobiliare n. 245/2017 R.G.E.I. Tribunale di Fermo nonché il provvedimento del medesimo Giudice del 21.12.2022

**COMUNICA**

che il **giorno 23/10/2024 alle ore 11:30** presso studio legale Avvocato Filippo Ventola sito in Montegranaro alla Via Kuliscioff n. 19 (Tel. 3888911668) si svolgerà la vendita senza incanto con modalità sincrona mista degli immobili di cui ai seguenti lotti.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 19**

Diritti di piena ed esclusiva proprietà sulla porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Porto San Giorgio (FM) alla via Santa Vittoria n. 44, e precisamente:

- Appartamento al piano seminterrato, unità della superficie di metri quadrati 110,00 (centodieci/00) dotata di portico d'ingresso della superficie di metri quadrati 13,60 (tredici/60) e composta da soggiorno con angolo cottura, due disimpegni, bagno e WC ciechi, due camere ed un ripostiglio, oltre ad una piccola corte esterna di mq 13,00 (tredici/00).

Il lotto è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Porto San Giorgio (FM) come segue:

- Foglio 9 con la particella 76 sub 26, via Santa Vittoria n.44, P.S1, cat.A/2, cl.4, vani 5,5 superficie catastale totale mq. 115, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 110, R.C.Euro 426,08.

Il lotto è occupato da terzi senza titolo.

**Prezzo base: Euro 90.913,50 (novantamilanovecentotredici//50) oltre imposte di legge;**

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo base;**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Precisazioni**

Nella relazione di stima in data 12.07.2021 Esperto ha precisato quanto segue.

Il lotto è costituito da appartamento al Piano Seminterrato con ingresso autonomo dalla corte tramite portone blindato, con esposizione a Sud ed Est ed è composto da: soggiorno con angolo cottura, due disimpegni, bagno e WC ciechi, due camere ed un ripostiglio per un totale di 110,00 mq, oltre ad una piccola corte esterna di mq 13,00 ed al portico d'ingresso di mq 13,60. La pavimentazione è in gres, le porte sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetri doppi e tapparelle in PVC. Il bagno principale è dotato di vaso, bidet, lavandino, vasca; il WC di vaso, bidet, lavandino, box doccia e attacchi per la lavatrice. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia e corpi radianti a piastre di alluminio, l'impianto elettrico è di livello standard funzionante e a norma così come l'impianto idro-sanitario. Il portico esterno e la corte sono pavimentati in gres. Davanti al

portico è stata eseguita una recinzione che ricade nella corte comune e deve essere rimossa. La corte, che è posizionata al disotto dei portici d'ingresso dei sub 20 e 21, è stata praticamente interamente chiusa con vetrate e quindi risulta come un ulteriore ambiente chiuso. Il Sub 26 gode di diritti di proprietà per la quota di 34,40/1000 sul Sub 9 (cabina elettrica) e sul Sub 31 (Corte).

In base alla documentazione in atti l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

### LOTTO 28

Diritti di piena ed esclusiva proprietà sulla porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Porto San Giorgio (FM) alla via Santa Vittoria n. 44, costituita da:

- Locale commerciale al piano seminterrato, unità della superficie di metri quadrati 504,00 (cinquecentoquattro/00);
- Appartamento al piano seminterrato, unità della superficie di metri quadrati 95,00 (novantacinque/00) composta da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno cieco, tre camere di cui una con WC inutilizzabile.

Il lotto è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Porto San Giorgio (FM) come segue:

- Foglio 9 con la particella 76 sub 30, via Santa Vittoria n. 44, P.S1, Cat. D/8, R.C.Euro 3.842,44.

Il lotto è libero.

**Prezzo base : Euro 214.101,00 (duecentoquattordicimilacentouno/00 oltre imposte di legge;**

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo base;**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

#### Precisazioni

Nella relazione di stima in data 12.07.2021 e successiva integrazione in data 25.03.2023 nonché con relazione tecnica del 06.02.2023 – nella quale gli originari lotti 23 e 24 sono stati sostituiti con il lotto 28 - l'Esperto ha precisato quanto segue.

Il lotto è posto nel Piano Seminterrato e risulta essere costituito da un locale ad uso commerciale con categoria D/8 (avendo avuto in passato questa funzione come sala biliardi) in stato di abbandono utilizzato come magazzino per l'accantonamento di vecchi mobili, porte, finestre, sanitari ecc. Oltre a questo, è stato parzialmente suddiviso abusivamente per creare un ulteriore appartamento, quindi tale unità di fatto risulta attualmente suddivisa in due porzioni, la prima a destinazione commerciale e la seconda a destinazione residenziale. Situazione questa che va regolarizzata tramite relativa richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria presso il Comune di Porto San Giorgio.

- Porzione 1 - È la parte più consistente di questo subalterno, al quale vi si accede o da una serranda in metallo esterna posta sul prospetto Sud, o tramite porta interna dal Sub 9 (locale tecnico). È suddivisa in sei principali ambienti di cui due destinati a servi igienici e tre comunicanti con il vano maggiore tramite una scala. Una parte di questo subalterno risulta completamente interrata ed arriva al disotto della corte del Piano Terra. La pavimentazione è in piastrelle di graniglia di marmo in quasi tutti i locali ad esclusione delle porzioni destinate a servizi igienici che sono pavimentati e rivestiti in piastrelle di ceramica. Ci sono solo due finestre esterne poste sul lato Nord e sono in metallo con vetri semplici. Le porte interne sono state rimosse, i servizi igienici non risultano funzionanti, non è presente nessun impianto di riscaldamento e/o condizionamento, l'impianto elettrico è costituito da qualche plafoniera al neon, presenti solo nel vano principale, e due prese per l'energia elettrica. All'interno del vano principale si trovano i pozzetti del sistema fognario ed infatti all'interno di esso c'è un forte e sgradevole odore di fognie. La porzione 1 del Sub 30 gode di diritti di proprietà per la quota di 49,60/1000 sul Sub 9 (cabina elettrica) e sul Sub 31 (Corte).

- Porzione 2 - È un appartamento, abusivamente realizzato ricavato nel lato Sud-Est del Sub 30. Ha ingresso direttamente dalla corte tramite portone in legno e vetro, è composto da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno cieco, tre camere di cui una con WC che però è inutilizzabile in quanto si sente un forte odore di fogna. Gli infissi esterni sono della medesima fattura di tutte le altre unità ovvero in legno con vetri doppi, le porte interne sono sempre in legno tamburato, i pavimenti sempre in gres. L'impiantistica è presente in ogni suo componente ovvero, impianto di riscaldamento con caldaia e corpi radianti in piastre di alluminio, impianto elettrico ed idro-sanitario. La porzione 2 del Sub 30 gode di diritti di proprietà per la quota di 27,40/1000 sul Sub 9 (cabina elettrica) e sul Sub 31 (Corte).

L'Esperto ha precisato che alla porzione distinta con la particella 76 sub 30 del Catasto Fabbricati di Porto San Giorgio è stato applicato ai fini della stima una detrazione derivante dalle insufficienti condizioni generali dello stato di conservazione e dal fatto che il locale commerciale è utilizzabile solo come garage.

In base alla documentazione in atti l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

### **PRECISAZIONI GENERALI RELATIVE AI LOTTI N.19 -28**

Nella propria perizia di stima l'Esperto ha precisato quanto segue.

Gli immobili costituiscono porzioni di un complesso Immobiliare sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44, composto da: n° 5 Beni Comuni Non Censibili (corte, vano scala interno, disimpegno interno, atrio e locale tecnico), n° 21 appartamenti (di cui uno realizzato abusivamente e due ricavati abusivamente dalla suddivisione di uno più grande) e da n° Locale ad uso commerciale. L'edificio è stato edificato con struttura portante in c.a. con tamponatura in laterizio successivamente intonacata e tinteggiata. I solai di interpiano e di copertura sono in laterizio e quest'ultima si presenta come la classica copertura a più falde con manto in coppi. I parapetti dei balconi sono in c.a. con finitura a vista e presentano i classici segni del tempo e necessitano di interventi di ristrutturazione così come i cornicioni.

Costituiscono beni comuni non censibili i beni distinti con la particella 76:

**Sub 6** - Bene Comune Non Censibile ai Sub 4-12-13-14-15 consistente nel vano scala che dal Piano Terra porta ai Piani Primo e Secondo Sottotetto, costituito appunto dal vano scala e da un sottoscala. In questo subalterno si trovano i contatori elettrici di tutti i subalterni. Vi si accede tramite un portone in legno massello con apertura elettrica, collocato nel portico indicato con il sub 32, la pavimentazione dei pianerottoli e delle scale è in marmo con corrimano in legno, le pareti ed i soffitti sono tutti tinteggiati di bianco. Il sottoscala ha una porta in legno tamburato e si presenta allo stato grezzo. È presente l'impianto di illuminazione con timer di accensione. Questo subalterno ha una superficie in pianta pari a 18,50 mq.

**Sub 9** - Bene Comune Non Censibile ai tutti i subalterni consistente nel vano tecnico ad uso cabina elettrica, suddiviso in due ambienti entrambi con accesso dal Piano Seminterrato tramite porte in ferro. Risulta non essere più utilizzato e si presenta con pavimento in graniglia allo stato grezzo ed ha una superficie complessiva di mq 23,50.

**Sub 31** - Questo subalterno è la corte del complesso immobiliare, ha una superficie di 2.170,00 mq al netto dell'ingombro complessivo dell'edificio, completamente recintata con 3 ingressi con cancelli di cui 2 carrabili ed uno pedonale con relativa tettoia, ai quali vi si accede da Via Santa Vittoria. Il Sub 31 rappresenta un valore aggiunto per tutte le unità immobiliari, in quanto sono pochi gli immobili a Porto San Giorgio che godono di un tale spazio ad uso esclusivo disposto tutti e quattro i lati della proprietà, che oltre a garantire un ampio numero di parcheggi, potrebbe costituire uno spazio di aggregazione e convivialità tra i condomini. Nella corte sono presenti diversi alberi e siepi, marciapiedi, camminamenti e scale che collegano la parte più a monte con quella a valle. Il cancello carrabile, posto a monte di Via Santa Vittoria, rappresenta il cancello carrabile d'ingresso per gli automezzi mentre quello a valle quello d'uscita. Entrambi sono automatizzati ma quello a monte risulta non funzionante. Il cancello pedonale è interamente coperto da una pensilina in c.a. sorretta da pilastri sempre in c.a., e accanto ad esso si trovano i citofoni e le cassette per le lettere. La recinzione è composta da muri in c.a. e paletti metallici e sul lato Nord, lungo la via comunale, si trovano i vani contatori per acqua e gas metano. Come precedentemente detto, ci sono camminamenti e marciapiedi, in parte in battuto di c.a. ed in parte rivestiti con mattonelle in graniglia. Le zone a verde sono dislocate lungo tutto i lati Ovest ed Est oltre ad un'ampia zona a Nord in corrispondenza dell'ingresso pedonale, e vi sono presenti alberi d'alto fusto tipo pini marittimi, abeti, palme oltre a diverse piante d'olivo. Tutta la corte è dotata di impianto di illuminazione esterna con paletti a terra

e punti luce a muro, anche se non risulta del tutto funzionante in quanto in parte danneggiata. Oltre all'impianto elettrico sono presenti anche due rubinetti idrici per l'irrigazione. La quasi totalità della porzione ad Est è pavimentata con asfalto mentre quelle a Sud ed Ovest sono in parte asfaltate ed in parte rivestite con betonelle forate a creare così delle zone a parcheggio permeabili all'acqua. Il manto asfaltato soprattutto nella porzione Ovest, risulta danneggiato e pieno di buche, il tutto dovuto all'età del manto stesso e alla presenza di pini e abeti che con le loro radici superficiali lo anno danneggiato. Complessivamente la corte si trova in uno pessimo stato di conservazione dovuto alla non curanza e alla pessima gestione della proprietà e al totale disinteresse degli occupanti degli alloggi.

**Sub 32** - Il Sub 32 è il portico dove ricadono gli ingressi del Piano Terra e Primo, e praticamente è uno portico incassato nella sagoma dell'edificio sul prospetto Ovest, con pavimento in gres, dove si trovano appunto i due portoni d'ingresso in legno ed i citofoni ed ha una superficie di mq 5,70.

**Sub 33** - Il Sub 33 è l'ingresso-corridoio al Piano Terra dal quale si accede ai subalterni 17-18-19-22-23-24-25, e sostanzialmente è un corridoio con pavimento in gres bianco, battiscopa in legno, pareti tinteggiate bianche, controsoffitto in fibra minerale dove è alloggiato l'impianto di illuminazione, e portone d'ingresso in legno massello con sblocco automatico. Il Sub 33 ha una superficie complessiva di 45,00 mq.

## **URBANISTICA**

### **PRECISAZIONI GENERALI RELATIVE AI LOTTI N.19 – 28**

Dalla perizia di stima redatta dal Geom. Patrizio Giorgetti in data 12.07.2021 risulta che il complesso immobiliare in cui sono compresi i beni identificati con i lotti dal n. 4 al n. 22 e con il lotto n. 28 risulta edificato, trasformato e ampliato a più riprese a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n° 2428 Prot. n° 9246 rilasciata dal Comune di Porto San Giorgio in data 05/11/1974;
  - Concessione Edilizia n° 2433 Prot. n° 9323 rilasciata dal Comune di Porto San Giorgio in data 10/11/1988;
  - Concessione Edilizia n° 3450 Prot. n° 15992 rilasciata dal Comune di Porto San Giorgio in data 12/02/1994;
  - Concessione Edilizia n° 3638 Prot. n° 27651 rilasciata dal Comune di Porto San Giorgio in data 29/04/1995;
  - Concessione Edilizia per Variante in Corso d'Opera n° 3746 Prot. n° 27636 rilasciata dal Comune di Porto San Giorgio in data 20/03/1996;
  - Concessione Edilizia in Sanatoria n° 320 Prot. n° 8737/87 rilasciata dal Comune di Porto San Giorgio in data 27/11/1998;
  - D.I.A. Prot. n° 20754 presentata al Comune di Porto San Giorgio in data 13/09/1999;
  - Concessione Edilizia n° 4228 Prot. n° 615 rilasciata dal Comune di Porto San Giorgio in data 13/04/2000;
  - Concessione Edilizia per Variante in Corso d'Opera n° 4348 Prot. n° 15776 rilasciata dal Comune di Porto San Giorgio in data 18/01/2001.
- Risulta Autorizzazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Porto San Giorgio in data 15/01/1976.

#### Precisazioni

L'Esperto ha precisato che per quel che riguarda l'Agibilità la stessa è stata presentata solo per quel che concerneva la vecchia destinazione d'uso dell'immobile ovvero, come edificio produttivo, per tutte le modifiche, cambi di destinazione d'uso, ampliamenti ecc., intervenuti successivamente, non è mai stata richiesto il relativo Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Lo stesso Stimatore ha evidenziato che allo stato attuale gran parte del complesso immobiliare risulta corrispondente a quanto approvato in Comune e a quanto censito in catasto, tuttavia sono state riscontrate delle difformità sia nel Sub 4 (Appartamento al Piano Secondo Sottotetto), sia nel Sub 30 (Locale Commerciale). Tali discordanze per il lotto n. 28 (sub 30) consistono in:

- Per il Sub 30, risulta che lo stesso è stato frazionato ed è stato realizzato un appartamento ex novo nella porzione Sud-Est per complessivi mq 95,00 circa. Opere eseguite abusivamente in totale assenza di titoli autorizzativi e quindi attualmente risultano difformi entrambi le porzioni immobiliari, anche quindi sprovviste di Certificato di Abitabilità/Agibilità. Anche per questa unità risulta mancante il relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Per la regolarizzazione di quanto sopra esposto è necessario presentare la seguente documentazione:

- Permesso di Costruire in Sanatoria presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Porto San Giorgio al fine di regolarizzare le due porzioni immobiliari ad un costo complessivo (omnicomprensivo di: Sanzione Amministrativa e Saldo degli Oneri in Sanatoria, da pagare al Comune di Porto San Giorgio; Parcella Onorario per la redazione della CILA) di cui si è tenuto conto ai fini della stima del lotto

- Redazione della Variazione Catastale presso il competente Ufficio Territoriale per un costo complessivo (omnicomprensivo di Parcella Onorario e diritti di registrazione della variazione per 2 subalterni) di cui si è tenuto conto ai fini della stima del lotto.

Per un importo totale pari a € 13.500,00, di cui € 13.000,00 a carico dell'appartamento, ed € 500,00 a carico del risultante locale commerciale.

\*\*\*

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Stimatore Geom. Patrizio Giorgetti in data 12.07.2021 e successiva integrazione in data 25.03.2023 che si richiamano espressamente ed a cui si rimanda e consultabile sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

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

-con modalità tradizionali (offerta cartacea);

oppure, in alternativa

-con modalità telematiche (offerta telematica).

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

### **1. PARTECIPAZIONE CON MODALITA' TRADIZIONALI**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Filippo Ventola sito in Montegranaro alla Via Kuliscioff n. 19 tel. 388/8911668 entro le ore 12 del giorno precedente la vendita (esclusi sabato – domenica – festivi).

All'esterno della busta contenente l'offerta di acquisto dovrà essere indicato: il nome e cognome di chi deposita materialmente l'offerta – che può essere anche persona diversa dall'offerente, il numero della procedura, il nome del Giudice dell'Esecuzione e del professionista delegato, la data della vendita e a cura del soggetto ricevente l'ora dell'avvenuto deposito.

L'offerta, che dovrà essere presentata in bollo (Euro 16,00), dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita), l'indicazione del codice fiscale o della Partita I.V.A., residenza dell'offerente, e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi - in caso di acquisto in comunione legale dei beni andranno indicate nell'offerta anche le generalità del coniuge e del codice fiscale di quest'ultimo con accluse copie fotostatiche del documento di riconoscimento e del codice fiscale (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.)

- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente occorre indicare i dati identificativi (ragione/denominazione sociale, sede legale, numero di iscrizione al Registro Imprese, generalità del rappresentante legale), inclusa Partita Iva /Codice Fiscale, accludendo (all'udienza) certificato della Camera di Commercio in corso di validità aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore la stessa dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale sulla base dell'autorizzazione del Giudice Tutelare che in copia autentica dovrà essere acclusa all'offerta;

- l'offerente dovrà altresì dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.: in mancanza le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (con indicazione del Lotto contraddistinto dal numero identificativo di cui al presente avviso di vendita);
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$  (l'offerta minima è pari al 75% del prezzo base);
- il termine del pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo della cauzione prestata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

In caso di offerta presentata congiuntamente da più persone tutti costoro dovranno sottoscriverla e precisare i diritti che ciascuno intende acquistare.

All'offerta dovranno essere allegati (e, pertanto inseriti nella medesima busta contenente l'offerta):

- un ASSEGNO CIRCOLARE non trasferibile di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato alla presente procedura "ESEC. IMM. 245-2017 R.G. TRIBUNALE DI FERMO", cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica, la fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- in caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nei termini sopra indicati.

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

## 2. PARTECIPAZIONE CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante una apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata mediante un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale del Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale Utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'utente è responsabile dei propri codici di accesso (username- password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato/Gestore della vendita all'indirizzo di posta elettronica comunicato dal soggetto interessato al momento della registrazione (o successivamente modificati dallo stesso) e nell'area messaggi personale disponibile sul portale.

E' onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo mail/PEC.

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale stesso, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del Gestore **ASTALEGALE.NET SPA** acceso presso **Banca Sella S.p.A.** **IBAN: IT75A0326822300052136399670 CAUSALE: versamento cauzione ESEC.IMM. 245/2017 R.G. TRIBUNALE DI FERMO. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il quinto giorno anteriore a quello fissato per l'asta;**
3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
4. Per le persone fisiche, copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità;
5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita I.V.A., numero di iscrizione al Registro Imprese e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica certificato della C.C.I.A.A. aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
6. In caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e del codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato il coniuge non offerente deve partecipare all'udienza fissata per l'esame delle offerte per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
7. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare,
8. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato alla busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.
9. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

Resta salva la richiesta di ulteriori dati e/o documenti da parte del Gestore in fase di compilazione dell'offerta.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di disservizio informatico e/o di black out e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. **Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità, entro i termini e con le modalità sopra specificati.**

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nei termini sopra indicati.

## **PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE**

Prima dell'orario di inizio delle operazioni Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta con modalità telematica, le credenziali per l'accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) ed un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In tal modo gli offerenti che hanno formulato offerta in via telematica partecipano all'udienza collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e seguendo le indicazioni riportate nel Manuale utente disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando dinanzi al Professionista Delegato presso lo studio dell'Avv. Filippo Ventola sito in Montegranaro alla Via Kuliscioff n. 19 tel. 388/8911668 ; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza degli offerenti dal Professionista Delegato il quale provvederà a riportarle nel portale rendendole visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

L'apertura delle buste cartacee e/o telematiche avverrà da parte del professionista delegato presso lo studio dell'Avv. Filippo Ventola sito in Montegranaro alla Via Kuliscioff n. 19 tel. 388/8911668 nel corso dell'udienza fissata per la vendita il **giorno 23 OTTOBRE ORE 11:30.**

All'udienza fissata per la vendita il delegato provvederà all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata e a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni agli offerenti telematici avverranno tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).

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 quando non vi sia una 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 nonché gli offerenti con modalità tradizionali presenti in udienza che abbiano depositato offerte ritenute valide. 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 1.000,00 (mille/00).**

Tra una offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti.

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 il sistema fornito dal Gestore.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Il Professionista delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal Gestore la chiusura della gara telematica.

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 a chi avrà inviato (con modalità telematica ed in base a quanto risultante dal sistema fornito dal Gestore) o depositato (con modalità cartacea) l'offerta per primo.

La restituzione delle cauzioni agli offerenti telematici che non siano risultati aggiudicatari avverrà direttamente da parte del Gestore oppure da parte del Delegato in quest'ultimo caso con bonifico bancario, al netto degli oneri bancari, entro le 48 ore successive all'accreditamento da parte del Gestore sul conto corrente della procedura delle cauzioni allo stesso versate dagli offerenti con modalità telematica.

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, a pena di decadenza entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il minore termine dallo stesso indicato nell'offerta, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in conto cauzione).

Nello stesso termine dovranno essere versati gli oneri, diritti e spese conseguenti al trasferimento.

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.

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.

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 di presentazione della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.

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

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 comma 2 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 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.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto; in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 co. 5 e 40 co. 6 della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 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);
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- b) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- c) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni o trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura ed a cura del professionista delegato); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.
- d) L'aggiudicatario nel termine di 120 giorni dalla vendita, se questa sarà divenuta definitiva, dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione già prestata, sul libretto/conto corrente bancario della procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione salvo quanto infra precisato per il caso di credito fondiario e di fallimento dell'esecutato.
- e) Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, delle spese per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione;
- f) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato in rango privilegiato ex art. 2770 c.c. con precedenza ex art. 2777 c.c. anche sui crediti ipotecari;
- g) A norma dell'art. 46 D.P.R. 6-6-2001 N. 380 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.
- h) Tutte le attività prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti C.P.C. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso lo studio dell'Avv. Filippo Ventola sito in Montegranaro alla Via Kuliscioff n. 19 tel. 388/8911668 ove potranno richiedersi maggiori informazioni.
- i) Per quanto non espressamente qui previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**In caso di fondiario:**

**A) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al R.D. 16/07/1905 n. 646:**

Ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/07/1905 N. 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al Creditore Fondiario, nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale,

interessi, accessori e spese, in difetto dei quali vi sarà costretto con mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza soddisfatta l'Istituto sarà versata entro 30 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato alla Procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto, ogni aggiudicatario potrà con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore a 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto di cui all'art. 55 del ripetuto R.D. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.

**B) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D.LGS. 385/1993:**

Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 del D.lgs. 385/1993 l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo dovrà versare direttamente al CREDITORE FONDIARIO nei sessanta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatta l'Istituto, sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto/conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi del comma 5° dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

**PUBBLICITA'**

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

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario Dott. Marco Sandroni con studio in Contrada S.antonio 224/f - 63848 - Petritoli (FM) Petritoli e contattabile al seguente recapito Tel. 0734657100

Fermo il, 06/09/2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Filippo Ventola



