

TRIBUNALE DI FERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n. 1/2016

AVVISO DI VENDITA DELEGATA ALL'AVV. MIRKO BATTISTELLI

MODALITA' TELEMATICA – GARA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Mirko Battistelli delegato dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Fermo a norma dell'art.591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **5 MARZO 2025** a partire dalle ore 17.00 presso lo studio sito in PORTO SAN GIORGIO, Via Boccaccio, 11 procederà alla VENDITA SENZA INCANTO dei seguenti immobili

LOTTO NR. 1

Diritti di piena proprietà su fabbricati situati in Montelparo, C.da Celestiale nr. 8 costituiti da laboratorio artigianale, e due manufatti uno destinato a magazzino e l'altro a rimessa:

- **laboratorio artigianale** distinto al NCEU del detto comune al **fg. 13, part. 459, sub 3**, categoria C/3, classe 1, consistenza mq 72, rendita 119,99 collocato al piano terra-seminterrato di un immobile disposto su due piani attiguo ad una palazzina plurifamiliare di proprietà dello stesso esecutato confinante su tre lati con corte condominiale e su un lato con altre proprietà;
- **magazzino** costituito da manufatto con struttura in legno e tamponato con onduline in lamiera, si eleva un piano fuori terra è privo di divisioni interne ed ha un ingresso all'esterno, contraddistinto al NCEU al **fg. 13 part. 459 sub 5**, confina su tre lati con corte condominiale e su un lato con altre proprietà;
- **rimessa** è una porzione di manufatto latero cementizio di piccola entità disposto su un piano terra ed un piano sottostrada adibito a ricovero di animali da cortile, catastalmente distinto al NCEU del detto comune al **fg. 13, part. 459 sub 7**, confina su tre lati con corte condominiale e su un lato con altre proprietà.

Dopo l'evento sismico avvenuto nell'agosto 2016 l'immobile è risultato inagibile a seguito del sopralluogo coordinato dalla Protezione Civile con relativa compilazione da parte della squadra SF335 della scheda FST n. 044 del 04/12/2016 con esisto inagibile.

In aggiornamento a quanto già comunicato in sede di sopralluogo ed al C.T.U. che lo ha evidenziato nel suo elaborato, il debitore in forza del decreto n. 8709/2024 dell'Ufficio speciale ricostruzione, sugli immobili di cui al lotto n. 1 ha iniziato i lavori di ristrutturazione.

Avv. MIRKO BATTISTELLI
Via Boccaccio, 11
63822 PORTO SAN GIORGIO

PREZZO BASE: € 19.725,00 (diciannovemilasettecentoventicinque/00)

OFFERTA MINIMA: pari al 75% del prezzo base (EURO 14.793,75)

CAUZIONE: pari almeno al 10% del prezzo offerto

LOTTO NR. 3

Diritti di piena proprietà su terreni a bosco misto e terreni seminativi collocati in un contesto paesaggistico collinare ubicato nelle zone “E” agricole del comune di Montelparo catastalmente descritte al NCT del predetto comune **al foglio 13 part. 454 porz. AA** Bosco misto, superficie 00.11.27, r.d. 1,16, r.a. 0,17 e porz. AB, pascolo, classe 2 sup. 00.00.03, r.d. 0,01, r.a. 0,01, **FG. 13 part. 457**, seminativo, classe 4, sup. 00.00.10, r.d. 0,03, r.a. 0,04, **FG. 13 part. 474** porz. AA, seminativo classe 3, sup. 00.06.00, r.d.1,7, r.a. 2,94 – porz. AB, bosco misto, sup. 00.03.00, r.d. 0,31 r.a. 0,05 – Porz. AC, bosco ceduo, classe 3, sup. 00.03.40, r.d. 0,21, r.a.0,02, **FG. 13 part. 616**, seminativo, classe 4, sup. 00.03.41, r.d. 0,59, r.a. 1,01 – **FG. 13, part. 618**, seminativo, classe 4 sup. 00.03.42, r.d. 20,92, r.a. 35,56 – **FG. 13 part. 261**, seminativo, classe 4, sup. 00.03.43, r.d. 23,45, r.a. 39,86 – **FG. 13, part. 458**, seminativo, classe 4, sup. 00.03.44, r.d. 3,2, r.a. 5,44 – **FG. 13 part. 465**, seminativo, classe 4, sup. 00.03.45, r.d. 0,04, r.a. 0,07 – **FG. 13 part. 614**, seminativo, classe 4, sup. 00.03.46, r.d. 25,23, r.a. 42,89 – **FG. 13 part. 615**, seminativo, classe 4, sup. 00.03.47, r.d. 18,15, r.a. 30,86

PREZZO BASE: € 21.465,00 (ventunomilaquattrocentosessantacinque/00)

OFFERTA MINIMA: pari al 75% del prezzo base (EURO 16.098,75)

CAUZIONE: pari almeno 10% del prezzo offerto.

Dalla perizia tecnica redatta dal C.T.U. dott. Ing. MARCOZZI BENEDETTA risulta quanto segue:

LOTTO: 1 - Gli immobili oggetto di stima sono collocati nel comune di Montelparo in c. da Celestiale n.8., in una zona destinata principalmente a residenze e ad uso agricolo. Il capoluogo, ove sono collocati i principali servizi, dista circa 3.5 Km.

L'edificio di cui fa parte l'immobile distinto al NCEU, alla particella 459 sub 3, denominato in precedenza “Laboratorio”, viste le caratteristiche costruttive in muratura di mattoni realizzati a mano, risale presumibilmente agli anni quaranta, anche se si evincono interventi a carattere manutentivo effettuati in epoche più recenti; l'accesso è garantito da una strada privata che serve anche la palazzina

Avv. MIRKO BATTISTELLI

Via Boccaccio, 11

63822 PORTO SAN GIORGIO

di cui al lotto 2 e conduce alla corte privata. La proprietà confina a sud ovest con corte ove insiste la palazzina di cui fa parte l'immobile oggetto del pignoramento al lotto 2, a nord est con terreni agricoli di altra proprietà.

Nello stesso lotto sono compresi altri due immobili di contenute dimensioni; si tratta di due strutture adibite a ricovero di animali ed attrezzi. Oggetto di pignoramento sono porzione di detti immobili.

Quello precedentemente denominato "Rimessa" contraddistinto al NCEU, alla particella 459, sub 7, è realizzato con sistemi di costruzione in muratura è collocato nelle vicinanze degli altri immobili oggetto del pignoramento è diviso in diversi spazi angusti di cui in parte sotto il livello del piano di campagna e destinato al ricovero di animali da cortile. L'immobile precedentemente denominato "Magazzino", contraddistinto al NCEU, alla particella 459, sub 5, confina a nord est con terreni agricoli di altra proprietà ed a sud ovest con spazi condominiali annessi alle proprietà del soggetto esecutato ed è una porzione di una struttura avente caratteristiche costruttive composte da intelaiatura in legno, tamponata da onduline in lamiera zincata. Lo stato di conservazione presenta la necessità di un intervento radicale di ristrutturazione.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO del

LOTTO 1

Sono stati reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Montelparo i seguenti titoli abilitativi al laboratorio artigianale:

- Permesso di Costruire in sanatoria n.2/S rilasciato dal Comune di Montelparo in data 25 maggio 2005 e successiva pratica edilizia n. 115 del 1995

Dalla documentazione reperita si rileva che lo stato attuale rilevato per l'immobile risulta conforme.

Le baracche ed i manufatti di cui ai sub 5 e 7 sono stati edificati antecedentemente al 2 settembre 1967 e pertanto non sono rinvenibili precedenti edilizi trattandosi di zona agricola per la quale la Legge Urbanistica non prevedeva la richiesta di alcuna Licenza di Costruzione.

Dopo l'evento sismico avvenuto nell'Agosto 2016 l'immobile è risultato inagibile a seguito di sopralluogo coordinato dalla Protezione Civile con relativa compilazione da parte della squadra SF335 della scheda FAST n. 044 del 04/12/2016 con esito inagibile; a tergo della stessa il comune di Montelparo ha emesso

Avv. MIRKO BATTISTELLI

Via Boccaccio, 11

63822 PORTO SAN GIORGIO

Ordinanza Sindacale n.50/2016 con la quale si dichiarava la totale inagibilità dell'intero fabbricato, e quindi anche della porzione pignorata.

Nelle more delle tempistiche e delle modalità previste dal Commissario Straordinario per la Ricostruzione del Sisma Centro Italia, l'edificio potrà essere oggetto di riparazione finanziata dalla struttura stessa con fondi pubblici.

In aggiornamento a quanto già comunicato in sede di sopralluogo ed al C.T.U. che lo ha evidenziato nel suo elaborato, il debitore ha comunicato che in forza di del decreto n. 8709/2024 dell'Ufficio speciale ricostruzione, sugli immobili di cui al lotto n. 1 sono iniziati i lavori di ristrutturazione.

LOTTO 3:

Trattasi di terreni a bosco misto e terreni seminativi che si collocano in un contesto paesaggistico collinare ubicato nelle zone "E" agricole del comune di Montelparo. Le aree destinate a bosco misto, per le loro caratteristiche morfologiche prevalentemente pendenti oltre il 30%, in parte sovrastati da vegetazione boschiva ed attraversati da corsi d'acqua, pur essendo destinati ad attività agricole, offrono poca possibilità di esercitare su di essi delle lavorazioni finalizzate alla semina di colture produttive o di altro genere. Esse confinano nella totalità del loro perimetro con terreni della stessa tipologia, ma di altra proprietà. Una porzione pari ad un terzo dei terreni compresi nel lotto è utilizzata per la coltivazione di colture agricole ed arboree.

Le particelle a destinazione seminativa, per le loro caratteristiche morfologiche, prevalentemente con pendenze accessibili ai mezzi per le lavorazioni delle attività agricole, comunque non irrigui, offrono la possibilità di esercitare su di essi delle lavorazioni finalizzate alla produzione di colture seminate ed arboree.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO del LOTTO 3

È stato richiesto presso l'ufficio tecnico del comune di Montelparo il Certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili oggetto di pignoramento (agli atti). Le destinazioni urbanistiche ivi riportate e quelle effettivamente praticate risultano conformi.

I lotti oggetto di esecuzione risultano avere il seguente stato di occupazione:

Avv. MIRKO BATTISTELLI

Via Boccaccio, 11

63822 PORTO SAN GIORGIO

Lotto nr. 1 è nel possesso dell'esecutato ma di fatto i beni non sono inutilizzati perché colpiti da

dichiarazione di inagibilità post-sisma;

Lotto nr. 3 i terreni sono attualmente occupati da terzi, in forza di Verbale Sindacale di locazione stipulato in data 11/11/2017 e registrato in data 8/2/2018, con scadenza naturale in data 10/11/2027 e

disdetta alla scadenza; non è previsto alcun rinnovo allo scadere.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

Le offerte dovranno essere depositate esclusivamente in via telematica. Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale www.spazioaste.it (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente 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 (ossia entro le **ore 12 del giorno 26 febbraio 2025**) inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

Avv. MIRKO BATTISTELLI
Via Boccaccio, 11
63822 PORTO SAN GIORGIO

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. 26.2.2015;
- 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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, una per ogni lotto, 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.

Avv. MIRKO BATTISTELLI
Via Boccaccio, 11
63822 PORTO SAN GIORGIO
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. 1/2016 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 tenuto dal gestore della vendita delegata (IBAN IT 75A0326822300052136399670, intestato ad Astalegale.net Spa.) 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);

Avv. MIRKO BATTISTELLI
Via Boccaccio, 11
63822 PORTO SAN GIORGIO

- 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 indicato dal gestore della vendita telematica, il cui IBAN è IT 75A0326822300052136399670, intestato ad Astalegale.net Spa. 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

Avv. MIRKO BATTISTELLI

Via Boccaccio, 11

63822 PORTO SAN GIORGIO

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 (o il Gestore del conto), senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l’importo versato dall’offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

Modalità della vendita telematica asincrona

a) Il Gestore per la vendita telematica è la società astalegale.net, tramite il portale www.spazioaste.it;

b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore (www.spazioaste.it) e indicato nell’apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall’Ufficio Esecuzioni Immobiliari;

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 sarà effettuato tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell’ora sopra indicati.

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;

Avv. MIRKO BATTISTELLI

Via Boccaccio, 11

63822 PORTO SAN GIORGIO

-provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica 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. 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

Avv. MIRKO BATTISTELLI
Via Boccaccio, 11
63822 PORTO SAN GIORGIO

una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1000.

La gara avrà la durata di due giorni, dal 05/03/2025 al 07/03/2025 , con termine 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. 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

Avv. MIRKO BATTISTELLI
Via Boccaccio, 11
63822 PORTO SAN GIORGIO
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 (o il Gestore del Conto) provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

- Terminata la gara il 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° agosto al 31 agosto) e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

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

Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato: 1. si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; 2. segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); 3. con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del

bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

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

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

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

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

A norma dell'art. 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.

I. 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 dalla società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

d) 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

Avv. MIRKO BATTISTELLI
Via Boccaccio, 11
63822 PORTO SAN GIORGIO

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.

e) 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.

f) L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, può presentare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo

g) Ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma quinto 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, mediante assegno circolare non trasferibile con le modalità sopra indicate.

h) Ai sensi del quinto comma dell'art. 41 D. lgs. 385/93, ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici 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. Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà far pervenire al professionista delegato la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese in tempo utile per permettere all'aggiudicatario definitivo il suddetto pagamento. In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere effettuato all'ufficio notarile secondo le

Avv. MIRKO BATTISTELLI

Via Boccaccio, 11

63822 PORTO SAN GIORGIO

modalità ordinarie. Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571, 576 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato, al quale potranno essere richieste maggiori indicazioni.

Per tutto quanto qui non espressamente indicato si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito del Tribunale di Fermo e sul sito internet www.astalegale.net unitamente all'ordinanza di delega del G.E. ed alla perizia del C.T.U.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode 'Istituto Vendite Giudiziarie Marche Srl, tel 0731/ 60914 - 605180 – 605542 Fax: 0731/60914, Email: info@ivgmarche.it, Direzione Generale: Via Cassolo, 35 60030 MONSANO (AN) - sito web: “www.marche.astagiudiziaria.com

Fermo, li 15/01/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Mirko Battistelli