

Avv. Paola Romagnoli
Via Bellesi n.66
63900 Fermo
Tel 0734-225749 fax 216422

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA

* * * * *

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net SpA

Portale del gestore sul quale avrà luogo la vendita telematica: www.spazioaste.it

* * * * *

Il sottoscritto Avv. Paola Romagnoli, con studio in Fermo, via Bellesi n.66, nominato, con ordinanza del 23.10.2023 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita degli immobili gravati dalla procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 111/2011**,

AVVISA

che il giorno **14 gennaio 2025 alle ore 12.00**, presso il proprio studio in Fermo, via Bellesi n.66, procederà alla vendita con modalità telematica e gara telematica asincrona tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

LOTTO 1 (lotto A nella perizia)

Diritti di 1/1 di piena proprietà su appartamento in Monte Urano, Via Marco Polo n.26, sito al terzo piano di una palazzina elevata di cinque piani fuori terra, della superficie catastale di mq 111, costituito da cinque vani oltre al bagno, proprietà esecutato 1/1, descritto al catasto Fabbricati al foglio 4, particella 319, sub 28, categoria A/2, cl.3, rendita catastale 340,86€ e diritti di 1/1 di piena proprietà su autorimessa in Monte Urano, Via Marco Polo n.26 sita al piano sottostrada della superficie catastale di mq 23, proprietà esecutato 1/1, descritta al catasto Fabbricati al foglio 4, particella 319, sub 7, categoria C/6, cl.3, rendita catastale 40,28€

LOTTO 2 (lotto B nella perizia)

Diritti di 1/6 di piena proprietà su rimessa attrezzi e accessori (pollai a tettoia) con corte, sita in Porto Sant'Elpidio in Via San Filippo n.19/2, avente struttura portante in ferro e copertura in lamiera, della superficie catastale di mq.97, proprietà esecutato 1/6, descritta al catasto Fabbricati al foglio 22, particella 395, valore immobile € 11.262,00, confini: particella 394, e diritti di 1/6 di piena proprietà su terreno agricolo in Porto Sant'Elpidio, Via San Filippo della superficie catastale di mq 7.217, proprietà esecutato 1/6, descritta al catasto Terreni al foglio 22, particella 394, valore € 72.170, confini: particelle 262, 173, 375 e 299.

LOTTO 3 (lotto C nella perizia)

Diritti di piena proprietà su laboratorio artigianale in Porto Sant'Elpidio, via San Filippo n.19/3, utilizzato per la produzione di calzature, con corte comune agli altri subalterni, posto al piano seminterrato del fabbricato di cui è porzione, della superficie catastale di mq 292, proprietà di 1/1 degli esecutati, descritto al Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 262, sub 2, categoria C/3, cl.2, rendita catastale 896,16€

LOTTO 4 (lotto D nella perizia)

Diritti di 167/1000 di piena proprietà su appartamento posto al piano terra rialzato con soffitta al primo piano, sito in Porto Sant'Elpidio, via San Filippo n.19/2, costituito da cinque locali principali, oltre a tre balconi, con corte comune agli altri subalterni della superficie catastale di mq 184 (cons.7 vani), proprietà esecutato 167/1000, descritta al catasto Fabbricati al foglio 22, particella 262, sub 3, categoria A/2, cl.3, rendita catastale 506,13€

LOTTO 5 (lotto E nella perizia)

Diritti di 167/1000 di piena proprietà su appartamento posto al piano terra rialzato con soffitta al primo piano, sito in Porto Sant'Elpidio, via San Filippo n.19/2, costituito da cinque locali principali, oltre a tre balconi, con corte comune agli altri subalterni, della superficie catastale di mq 200 (cons.7 vani), proprietà esecutato 167/1000, descritta al catasto Fabbricati al foglio 22, particella 262, sub 4, categoria A/2, cl.3, rendita catastale 506,13€

LOTTO 6 (lotto F nella perizia)

Diritti di piena proprietà su autorimessa posta al piano seminterrato del fabbricato sito in Porto Sant'Elpidio in via San Filippo n.19/3, di cui ne costituisce porzione, consiste in un volume a ridosso di un muro di contenimento in cemento armato, ha una superficie commerciale di mq 179, descritta al Catasto Fabbricati al foglio 22 particella 262, sub 5, categoria C/6, cl.1, rendita catastale 355,32 €

L'unità Immobiliare del Lotto 1 (lotto A nella perizia, nonché immobile 1 e immobile 2) è costituita da un appartamento in Monte Urano, Via Marco Polo n.26, sito al terzo piano di una palazzina elevata cinque piani fuori terra, con piano seminterrato. Il fabbricato è stato elevato circa 50 anni fa (licenza di costruzione del 15 febbraio 1967 – dichiarazione di abitabilità del febbraio 1969) con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, prospetti a faccia vista. Vi si accede facilmente dalla strada provinciale Monturanese. L'appartamento ha una superficie catastale di mq 111 ed è costituito da 5 locali principali oltre al bagno; figurano due balconi sul prospetto est dell'appartamento e non è presente l'ascensore. Discreto lo stato manutentivo. Attualmente libero. Il custode ha rilevato la problematica inerente la dismissione dell'impianto termico centralizzato del condominio e la conseguente necessità di installazione di una caldaia singola. Non avendo dato l'esecutato il consenso alla dismissione, permane l'impianto centralizzato e il costo per la successiva

dismissione nonché installazione di una caldaia singola è stato quantificato dal CTU nella misura di € 9.382,00 (si veda perizia integrativa) e il valore dell'immobile è stato rideterminato nella misura di € 112.000,00, rispetto all'originaria perizia. L'appartamento è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Cristiana Castallo di Ascoli Piceno in data 15.11.2006 registrato e trascritto a Fermo in data 23.11.2006 al n. 7.316 reg. part. L'autorimessa è sita al piano primo sottostrada nella medesima palazzina. Ha una superficie lorda (esterna) di mq 23. L'autorimessa è pervenuta all'esecutato in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Cristiana Castallo di Ascoli Piceno in data 15.11.2006 registrato e trascritto a Fermo in data 23.11.2006 al n. 7.316 reg. part. L'accesso può avvenire internamente dal vano scala del condominio oppure dalla serranda esterna. Per entrambi la licenza di costruire è la n.504 del 15.03.1967 rilasciata dal Comune di Monte Urano. L'abitabilità del piano seminterrato è risalente al 04.02.1969, mentre quella del piano terra è risalente al 21.10.1969. I dati catastali attuali dei due immobili corrispondono con quelli indicati nel pignoramento e si riscontra conformità catastale ed urbanistica dello stato dei luoghi.

Le unità immobiliari del Lotto 2 (lotto B nella perizia nonché immobile 3 e immobile 5) sono costituite da una rimessa a tettoia con relativa corte avente struttura portante in ferro e copertura in lamiera. Viene utilizzata per rimessa attrezzi, auto; si riscontrano inoltre nella corte due accessori-pollai, catastalmente compresi nell'unità immobiliare e rappresentati in mappa, costruiti con lamiere in ferro, così come le coperture, e legno. L'autorimessa è pervenuta all'esecutato in virtù di successione, giusta denuncia registrata a Fermo il 31.12.1986 e registrata il 01.07.1987 al n.3018 reg. part. L'autorimessa risulta conforme catastalmente ma non urbanisticamente. L'altra unità immobiliare è un appezzamento di terreno agricolo in Porto Sant'Elpidio, Via San Filippo, a forma di L, limitrofo alla particella 262, anch'essa oggetto di esecuzione immobiliare (immobili 6-7-8-9 della perizia). E' pianeggiante, di medio impasto; al momento del sopralluogo da parte del CTU è apparso ben lavorato, senza erbe infestanti e in attesa di coltivazione. Il terreno è pervenuto all'esecutato in virtù di successione, giusta denuncia registrata a Fermo il 31.12.1986 e registrata il 01.07.1987 al n.3018 reg. part. I dati catastali attuali del terreno corrispondono con quelli indicati nel pignoramento e con lo stato dei luoghi.

L'unità immobiliare del Lotto 3 (lotto C nella perizia, nonché immobile 6) è costituita da un laboratorio artigianale per la produzione di calzature con corte comune agli altri subalterni. E' posto al piano seminterrato del fabbricato di cui è porzione ubicato in via San Filippo n.19/3 in Porto Sant'Elpidio; ai piani superiori (piano T rialzato e piano primo) raggiungibili da scale interne, figurano le unità abitative con relative soffitte. Il laboratorio ha una superficie catastale di mq 241; pavimenti in gress, infissi in alluminio, con servizi, uffici e cabina elettrica esterna. All'epoca della

perizia era occupato dalla ditta che produceva calzature, che però risulta aver lasciato l'immobile. L'immobile risulta descritto al Catasto dei Fabbricati al foglio 22, particella 262, sub 2, categoria C/3, cl.2. Il fabbricato che lo contiene ha struttura in cemento armato e copertura con manto di coppi; solai in latero cemento e prospetti intonacati. Realizzato nel 1980 (concessione edilizia del 3 ottobre 1980) come casa colonica, nel tempo ha subito trasformazioni fino alla definizione dello stato attuale. Discreto lo stato di conservazione e manutentivo. I titoli abilitativi sono: la concessione edilizia n.977 rilasciata il 03.10.1980 per la costruzione di casa colonica ai sigg.ri **** e *****, genitori dell'esecutato; autorizzazione edilizia n.101 rilasciata il 17.05.1982 per la sistemazione e intervento correttivo di terreno agricolo a ****; richiesta di concessione in sanatoria legge 47/85 da parte di ***** del 12.08.1986 prot.13932 con integrazione del 13.12.2005 prot. 29543 per le seguenti opere abusive: ampliamento piano seminterrato uso laboratorio-magazzino-ufficio, realizzazione tettoia; aumento altezza cm35 nella parte autorizzata a cantina; cambio destinazione piano seminterrato da cantina a laboratorio; ampliamento piano terra uso civile abitazione, aumento altezza al piano terra di cm 5, cambio destinazione porzione piano terra da annessi agricoli a civile abitazione, realizzazione balconi, realizzazione del piano sottotetto ad uso soffitta, costruzione n.3 annessi agricoli. Al momento non è stata rilasciata nessuna concessione in sanatoria e dunque non esiste conformità edilizio-urbanistica dello stato dei luoghi, mentre esiste conformità catastale. Per la sanatoria degli abusi edilizi, come meglio specificato nella perizia del tecnico estimatore, è necessaria una somma di € 4.674,37. Quanto alla provenienza, il terreno su cui è stato edificato il laboratorio è pervenuto all'esecutato nei diritti di 1/6 di piena proprietà per successione a ***** deceduto il 2.07.1986, giusta denuncia registrata a Fermo il 31.12.1986 e trascritta il 01.07.1987 al n.3018 reg. part. I restanti 5/6 sono stati devoluti per successione agli attuali ulteriori debitori eseguiti, ragion per cui l'unità immobiliare è ora pignorata per l'intero.

L'unità immobiliare del Lotto 4 (lotto D nella perizia, nonché immobile 7) è costituita da un appartamento al piano terra rialzato con soffitta al primo piano, porzione est del fabbricato ubicato in via San Filippo di Porto Sant'Elpidio al n.19/2 costituito dal laboratorio artigianale (immobile 6 della perizia) e da altro appartamento al piano terra con soffitta al primo piano (immobile 8 della perizia). Si rilevano 5 locali principali, oltre a tre balconi. I pavimenti sono in ceramica, gli infissi interni ed esterni in legno. La soffitta è allo stato grezzo, senza intonaco e senza pavimento; contrariamente a quanto riportato nella planimetria la soffitta non risulta divisa dalla soffitta della particella 262 sub 4. L'appartamento è pervenuto all'esecutato in virtù di successione, giusta denuncia registrata a Fermo il 31.12.1986 e registrata il 01.07.1987 al n.3018 reg. part. Per l'appartamento risulta la concessione edilizia n.977 rilasciata il 03.10.1980 per la costruzione di casa colonica, successiva autorizzazione edilizia n.101 rilasciata il 17.05.1982 e concessione in

sanatoria del 12.08.1986 con integrazione del 13.12.2005 prot.29543. L'appartamento risulta occupato dal fratello dell'esecutato. Non risulta conforme dal punto di vista catastale e dal punto di vista urbanistico.

L'unità immobiliare del Lotto 5 (lotto E della perizia, nonché immobile 8) è costituita da un appartamento al piano terra rialzato con soffitta al primo piano, porzione ovest del fabbricato ubicato in via San Filippo n.19/2 di Porto Sant'Elpidio costituito dal laboratorio artigianale (immobile 6 della perizia) e da altro appartamento al piano terra con soffitta al primo piano. Si rilevano 5 locali principali, oltre a 4 balconi. I pavimenti sono in ceramica, gli infissi interni ed esterni in legno. La soffitta è allo stato grezzo, senza intonaco e senza pavimento; contrariamente a quanto riportato nella planimetria la soffitta non risulta divisa dalla soffitta della particella 262 sub 3. L'appartamento è pervenuto all'esecutato in virtù di successione, giusta denuncia registrata a Fermo il 31.12.1986 e registrata il 01.07.1987 al n.3018 reg. part. Risulta occupato dall'esecutato. Per l'appartamento risulta la concessione edilizia n.977 rilasciata il 03.10.1980 per la costruzione di casa colonica, successiva autorizzazione edilizia n.101 rilasciata il 17.05.1982 e concessione in sanatoria del 12.08.1986 con integrazione del 13.12.2005 prot.29543. Non risulta conforme dal punto di vista catastale e dal punto di vista urbanistico.

L'unità immobiliare del Lotto 6 (lotto F nella perizia, nonché immobile 9) è costituita da autorimessa al piano seminterrato del fabbricato in Via San Filippo n.19/3 in Porto Sant'Elpidio di cui ne costituisce porzione. Consiste in un volume a ridotto di un muro di contenimento in cemento armato comunicante con il laboratorio artigianale (immobile lotto C); ha copertura a tettoia in ferro e materiale plastico, pavimento in ceramica e "betonella" da esterni in cemento. La superficie catastale è di mq 179. L'immobile risulta descritto al Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 262, sub 5, categoria C/6, cl 1, rendita catastale € 355,32. All'epoca della perizia l'autorimessa era occupata dai fratelli dell'esecutato e dalla ditta affittuaria del laboratorio artigianale, che però ha lasciato i locali nel 2018. I titoli abilitativi sono: la concessione edilizia n.977 rilasciata il 03.10.1980 per la costruzione di casa colonica ai sigg.ri **** e *****, genitori dell'esecutato; autorizzazione edilizia n.101 rilasciata il 17.05.1982 per la sistemazione e intervento correttivo di terreno agricolo a ****; richiesta di concessione in sanatoria legge 47/85 da parte di ***** del 12.08.1986 prot.13932 con integrazione del 13.12.2005 prot. 29543 per le seguenti opere abusive: ampliamento piano seminterrato uso laboratorio-magazzino-ufficio, realizzazione tettoia; aumento altezza cm35 nella parte autorizzata a cantina; cambio destinazione piano seminterrato da cantina a laboratorio; ampliamento piano terra uso civile abitazione, aumento altezza al piano terra di cm 5, cambio destinazione porzione piano terra da annessi agricoli a civile abitazione, realizzazione balconi, realizzazione del piano sottotetto ad uso soffitta, costruzione n.3 annessi agricoli. Al momento non

è stata rilasciata nessuna concessione in sanatoria e dunque non esiste conformità edilizio-urbanistica dello stato dei luoghi, mentre esiste conformità catastale. Per la sanatoria degli abusi edilizi, come meglio specificato nella perizia del tecnico estimatore, è necessaria una somma di € 2.804,66. Quanto alla provenienza, l'unità immobiliare, sin dall'01.01.1992 era intestata ai sigg.ri ***** e ******, acquisita attraverso atto di compravendita del Notaio A.Danielli del 25.07.1979, registrato a Fermo il 10.08.1979 e trascritto il 20.08.1979 al n.3298 reg.part. e successiva successione legittima del sig. ***** deceduto il 02.07.1986, trascritta a Fermo il 01.07.1987 al n.3018 reg. part., nonché atto di cessione diritti redatto dal Notaio Iacopini del 23.01.1990, registrato e trascritto a Fermo il 01.02.1990 al n.671 reg. part.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Dott. Agr. Marco Scotucci, depositata in atti in data 22.08.2019 che si richiama espressamente e che potrà essere consultata sui siti internet www.pvp.it (PORTALE VENDITE PUBBLICHE), sul sito del Tribunale di Fermo e "www.astalegale.net" e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene.

- **Lotto 1 (lotto A nella perizia) prezzo base Euro 47.165,62**

(somma già decurtata di € 200,00 per assenza dell'attestazione di prestazione energetica e valore rideterminato a seguito della perizia integrativa del CTU)

L'Offerta minima dovrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore ad Euro 35.374,22

- **Lotto 2 (lotto B nella perizia) prezzo base Euro 10.425,00**

L'Offerta minima dovrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore ad Euro 7.818,75

- **Lotto 3 (lotto C nella perizia) prezzo base Euro 169.565,00**

L'offerta minima dovrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore ad Euro 127.173,75

- **Lotto 4 (lotto D nella perizia) prezzo base Euro 26.100,00**

(somma già decurtata di € 200,00 per assenza dell'attestazione di prestazione energetica)

L'offerta minima dovrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore ad Euro 19.575,00.

- **Lotto 5 (lotto E nella perizia) prezzo base Euro 27.600,00**

(somma già decurtata di € 200,00 per assenza dell'attestazione di prestazione energetica)

L'offerta minima dovrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore ad Euro 20.700,00.

- **Lotto 6 (lotto F nella perizia) prezzo base Euro 53.955,00**

L'offerta minima dovrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore ad Euro 40.466,25.

Non saranno considerate valide le offerte che indichino un prezzo inferiore di oltre un quarto del prezzo base per ciascun lotto.

Cauzione pari o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto.

In caso di gara le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 per ciascun lotto.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali

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.

Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte.

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

Le offerte di acquisto, con assolvimento dell'imposta di bollo, 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 tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma www.spazioaste.it compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore.

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 (fino al 7 gennaio 2025 alle ore 12.00), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;

- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;

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

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "*Proc. Esecutiva n.111/2011 R.G.E. Trib. Fermo, lotto n...., versamento cauzione*" sul c/c intestato ad **ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso BANCA SELLA, Filiale di Biella, avente il seguente IBAN IT75A0326822300052136399670,**
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite**

bonifico bancario sul conto corrente intestato ad ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso BANCA SELLA, Filiale di Biella, avente il seguente IBAN IT75A0326822300052136399670

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente 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 Gestore, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati: il giorno **14 gennaio 2025 ore 12.00.**

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 www.spazioaste.it 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.

Il giorno della vendita il Professionista delegato:

- verificherà la validità e tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;

- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

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

Gara e aggiudicazione

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

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

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

La gara avrà inizio il giorno 14 gennaio 2025 ore 12.00 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12,00 del giorno 16 gennaio 2025 ore 12.00 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al 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 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 verrà comunicato ai partecipanti mediante email o sms o con modalità telematica 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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- Tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- Il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di

offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

- Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

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 a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale 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) sul conto corrente intestato alla procedura i cui estremi verranno comunicati dal delegato.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro/IVA, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, dovrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile entro 30 giorni dal saldo prezzo.

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.

Se il prezzo che verrà ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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.

La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica:

- la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nella relazione Peritale
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

Si precisa che va riservata al Giudice dell'esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita, in tal caso il professionista delegato rimetterà senza indugio gli atti al Giudice

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet 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.

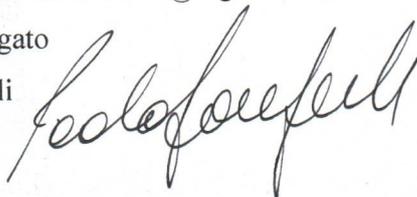
Tutte le attività prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti C.P.C. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto delegato

presso il proprio studio in Fermo, in via Bellesi n.66, recapito 0734-225749 cell.329-6052680, ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, con sede in Monsano, Via Cassolo n.35, e contattabile ai seguenti recapiti Tel. 0731-60914/605180/605542 - email: info@ivgmarche.it

Il Professionista Delegato

Avv. Paola Romagnoli

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paola Romagnoli', written in a cursive style.