

- **Avv. Alessandro Leonardi** -
Via Ischia I n. 254
Grottammare (AP) 63066
Tel. 0735 - 740180
alessandroleonardi@legalmail.it
avvocato.alessandroleonardi@gmail.com

TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzione immobiliare n. 231/2017 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Alessandro Leonardi, con studio a Grottammare (AP) in Via Ischia I n. 254, viste le ordinanze del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo del 28/02/2023, 27/10/2023 e 19/02/2024 con le quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni

AVVISA

che il giorno **03/12/2024** alle **ore 12:00** si procederà alla **vendita senza incanto con modalità asincrona telematica** tramite la piattaforma **www.spazioaste.it** come di seguito descritto e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita dei lotti sotto indicati ed analiticamente descritti nell'elaborato peritale del tecnico incaricato arch. Rosalia Michetti del 28/01/2023 al quale si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO 1

Diritti di proprietà (quote come di seguito indicate) di magazzino utilizzato a laboratorio artigianale sito a Fermo in Contrada San Pietro Orgiano S.n.c., della superficie commerciale di 571,00 mq. Trattasi di porzione di capannone in zona agricola isolata con corte esclusiva, in parte adibita ad attività di frantoio, con imbottigliamento e vendita olio d'oliva, e in parte a deposito di materiali vari, con finiture di scarsa qualità e nel complesso in mediocri condizioni di conservazione. L'immobile è costituito da due ampi locali laterali con servizi igienici, un locale ad uso ufficio avente accesso anche dall'esterno e porzione retrostante lunga e stretta suddivisa in tre ambienti di cui due comunicanti fra loro, con ingressi separati; esso risulta autorizzato per uso magazzino e ufficio con C.E. in sanatoria n.107/1999 ed erroneamente riportato nei grafici di progetto per modifiche interne e installazione pergola allegati a pratica di D.I.A.n.10831/2005 come laboratorio artigianale.

Si precisa altresì che risulta accorpata all'immobile pignorato una corte esclusiva a piazzale di circa mq. 1.200 con piccolo locale tecnico autorizzato da C.E. in sanatoria n.A5/2000 e che sulla medesima corte esclusiva risultano insistere manufatti abusivamente realizzati quali un ampliamento della porzione di capannone *de quo* in struttura metallica coperta e tamponata accorpata e collegata alla stessa, una grande tettoia e un manufatto edilizio basso riportati anche nei grafici di progetto della D.I.A. n.10831/2005 come esistenti ma senza riferimento al titolo abilitativo specifico che li autorizza.

L'immobile è identificato al N.C.F. del Comune di Fermo come segue:

Foglio 11, particella 87, sub. 4, categoria C/3

Foglio 11, particella 87, sub. 3, categoria C/2

Si evidenzia che il bene di cui al foglio 11, part. 87, sub 3 è bene comune censibile ed utilità comune anche al sub. 5 di proprietà di terzi, come specificato nella nota di trascrizione dell'atto derivativo di proprietà in capo agli esecutati. Si legge nell'elaborato peritale che tale particella non è più rinvenibile in sito se non come area di sedime.

Si evidenzia inoltre che sul compendio immobiliare risulta trascritto, in data 19/12/2014 al n. 6101 r.p., ossia successivamente alla data di trascrizione del sequestro conservativo (04/08/2014) in favore del creditore procedente, un sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. a favore dell'Erario, non cancellabile con il decreto di trasferimento.

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 116.475,00.

Offerta minima: € 87.356,25,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Dal verbale di primo accesso del custode del 23/02/2023 risulta che l'immobile è occupato. Si avverte l'aggiudicatario che, laddove ne abbia interesse, dovrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo.

L'immobile sopra indicato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

Concessione edilizia in sanatoria per condono edilizio ex Legge n. 47/1985 N. 107 / 1999, intestata a *omissis*, per lavori di cambio di destinazione d'uso al piano terra, ampliamento per realizzazione di laboratorio e costruzione di due locali di servizio per il laboratorio, presentata il 30/09/1986 con il n. C / 4704 di protocollo, rilasciata il 27/04/1999 con il n. 107 di protocollo, con rilascio di certificato di conformità urbanistica n.9247 del 3/09/2002 per fabbricato avente destinazione d'uso in parte a laboratorio e in parte a magazzino. Il titolo è riferito a intero fabbricato ad un piano, costituito da laboratorio antistante con annesso magazzino provvisto di ufficio in posizione retrostante e laterale, oltre due locali accessori di servizio al suddetto laboratorio su corte esterna.

Per il locale tecnico sulla corte esterna risulta rilasciata ulteriore C.E. in sanatoria di cui al n. A5/2000. D.I.A. N. 548 / 2005 (annullata per rinuncia), intestata a *omissis*, presentata il 05/08/2005 con il n. 548 / 35216 / 2005 di protocollo. D.I.A. N. 748 / 2005, intestata a *omissis*, per lavori di realizzazione di servizi igienici, modifica apertura lato Nord di fabbricato industriale esistente e costruzione di pergola su cortile di proprietà, presentata il 10/11/2005 con il n. 748 / 10831 di protocollo. Il fabbricato è erroneamente definito laboratorio nei grafici allegati e sulla corte esclusiva sono riportati manufatti non autorizzati definiti come esistenti; nel merito, si precisa che l'unico manufatto autorizzato è il piccolo locale tecnico all'angolo superiore della corte.

Conformità edilizia. Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio artigianale in Zona agricola di P.R.G., ampliamento fabbricato esistente con struttura coperta chiusa in sostituzione di pergola aperta, realizzazione di tettoia di ragguardevoli dimensioni nonché di altro manufatto edilizio, ambedue segnalati nella D.I.A. come già esistenti ma privi anch'essi di titolo abilitativo. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 T.U.E, come modificato e aggiornato; N.T.A. di P.R.G.) L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile tramite ripristino della destinazione d'uso assentita e smantellamento delle strutture abusive insistenti sulla corte esclusiva a piazzale.

Conformità Catastale. Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria non rispondente né allo stato di fatto né a quello assentito. Le difformità sono regolarizzabili mediante: corretta indicazione della destinazione d'uso e dello stato di fatto, una volta smantellati tutti i manufatti abusivi sovrastanti la corte esclusiva. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Conformità urbanistica. Sono state rilevate le seguenti difformità: Trasformazione di magazzino in laboratorio artigianale in Zona agricola di P.R.G., che per le N.T.A. in vigore non consente tale destinazione. (normativa di riferimento: N.T.A. di P.R.G.) L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile per la destinazione d'uso non assentita.

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica dell'Arch. Rosalia Michetti del 28/01/2023 allegata al presente avviso. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà di appartamento sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Domenico Collina n. 12, della superficie commerciale di 111,00 mq. Appartamento suddiviso abusivamente in due porzioni indipendenti con ingressi separati così costituite: porzione ristrutturata composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e balcone in comune con l'altra porzione adiacente; porzione allo stato attuale non abitabile, completamente da ristrutturare poiché in stato di completo abbandono, costituita da ingresso, due stanze, bagno, disimpegno e ripostiglio, oltre balcone in comune con l'altra porzione adiacente, con tubature degli impianti a vista, anche sospese, per alimentazione della porzione attigua dai punti di derivazione gas e acqua. La porzione ristrutturata di cui sopra si presenta in condizioni di conservazione normali ma presenta angolo cottura con inadeguato sistema di smaltimento fumi da combustione e servizi igienici non a norma perché direttamente collegati all'antistante ambiente di soggiorno/pranzo con angolo cottura. L'appartamento necessita di ripristino alla situazione pregressa di unità immobiliare unica, che garantisca adeguate condizioni di abitabilità e di corretto funzionamento degli impianti, a partire dai punti di derivazione.

Soffitta praticabile abusivamente trasformata a Porto San Giorgio (FM) in Via Domenico Collina n. 12, della superficie commerciale di 73,00 mq. Porzione di sottotetto ad uso soffitta, abusivamente trasformata ad uso abitativo sebbene priva dei requisiti di legge, costituita da locale a tutt'altezza con angolo cottura e lucernario superiore, camera, bagno e ripostiglio; essa risulta provvista di impianti idrico, elettrico, igienico-sanitario e di riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia. Il cambio di destinazione d'uso effettuato non è condonabile né risulta sanabile alla luce dell'attuale normativa urbanistico-edilizia vigente sul recupero dei sottotetti ad uso abitativo. L'immobile non essendo ammissibile a sanatoria a fini abitativi, pertanto, è da riportare all'uso di soffitta e lavanderia cui era destinato nell'originaria Licenza Edilizia rilasciata, fermo restando l'onere di S.C.I.A. in sanatoria per la realizzazione del vano.

L'immobile è identificato al N.C.F. del Comune di Porto San Giorgio (FM) come segue:

Foglio 8, particella 9, sub. 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 387,34, indirizzo catastale: Via Domenico Collina n. 12, piano 1.

Foglio 8, particella 9, sub. 10, categoria C/2, classe 2, consistenza 83 mq, indirizzo catastale: Via Domenico Collina, piano 3.

Si evidenzia che sul compendio immobiliare risulta trascritto, in data 19/12/2014 al n. 6101 r.p., ossia successivamente alla data di trascrizione del sequestro conservativo (04/08/2014) in favore del creditore procedente, un sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. a favore dell'Erario, non cancellabile con il decreto di trasferimento.

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 128.625,00.

Offerta minima: € 96.468,75 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica; in conformità con quanto disposto nell'ordinanza di vendita si è provveduto a decurtare dal prezzo base l'importo di € 200,00.

Dalla verbale di primo accesso del custode del 23/02/2023 risulta che gli immobili sono occupati. Si avverte l'aggiudicatario che, laddove ne abbia interesse, dovrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo.

L'immobile sopra indicato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

Licenza edilizia N. 962 / 1961, intestata a *omissis*, per lavori di ampliamento e sopraelevazione di fabbricato esistente, presentata il 06/05/1961, rilasciata il 16/12/1961 con il n. 962 / 2906 di protocollo, abitabilità del 15/10/1962 riferita alla pratica n.5110 e del 20/04/1964 con n. 3150 di protocollo. Nel fascicolo depositato presso l'Archivio del Comune di Porto San Giorgio mancano i grafici di progetto per i quali è stata rilasciata la licenza di cui sopra; nel merito, è stato possibile rintracciare unicamente i grafici di progetto allegati all'originaria richiesta di sopraelevazione del 16/03/1961, che sono stati successivamente sostituiti da quelli in variante oggi non più reperibili.

Da indagini esperite presso l'Archivio di Stato di Fermo, il fabbricato ampliato e sopraelevato con la licenza di cui sopra, risultava già esistente negli anni 39-40 tanto che è riportato nella mappa d'impianto catastale che risale all'anno 1942 come edificio posto al di fuori dell'allora centro abitato di Porto San Giorgio (ante Legge n.1150/1942). L'appartamento del primo piano risulta comunque contenuto nella sagoma del progetto approvato con l'originaria richiesta di sola sopraelevazione mentre, per la conformità planimetrica, si può far riferimento unicamente alla pianta catastale storica relativa al piano primo datata al 13/02/1965, che si presume fedele a quanto autorizzato nell'anno 1961 e dichiarato abitabile nell'anno 1964. Nel merito dell'inesistenza degli elaborati grafici di progetto per i quali è stata rilasciata la Licenza Edilizia di cui sopra, comunque, si allega alla presente attestazione rilasciata dal Dirigente del Servizio Urbanistica/Edilizia privata.

Conformità edilizia. Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare risulta suddivisa in due porzioni distinte con ingressi autonomi e non comunicanti senza apposita S.C.I.A.; nella porzione più piccola ristrutturata e precedentemente affittata non vi sono i requisiti igienico-sanitari e di smaltimento fumi da combustione previsti nel caso di realizzazione di cucina e bagno, quest'ultimo di ridotte dimensioni e con affaccio diretto sul soggiorno con angolo cottura. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 T.U.E., come aggiornato e modificato; D.M. 5 luglio 1975, come aggiornato e modificato) Le difformità sono regolarizzabili mediante: ricostituzione

dell'appartamento come unità abitativa unica con ripristino d'impianti e situazione pregressa a fini abitativi, situazione pregressa che, sebbene in assenza dei grafici di progetto autorizzati con L.E. presso l'archivio comunale di Porto San Giorgio, risulta dalle planimetrie catastali originaria e aggiornata. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile con ripristino situazione pregressa. La soffitta risulta abusivamente trasformata in abitazione pur se priva dei requisiti di altezza ponderale media minima previsti per il recupero dei sottotetti ad uso abitativo (normativa di riferimento: DPR 380/2001 T.U.E., come successivamente aggiornato e modificato; Legge Regionale 20 aprile 2015, n. 17, come successivamente aggiornata e modificata). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino della porzione di sottotetto per il solo utilizzo a soffitta/lavanderia. Nel merito dell'abuso si precisa che non è possibile sanarlo per riapertura dei termini del condono edilizio in quanto le ragioni che hanno dato impulso alla presente procedura risultano successive alla data di entrata in vigore della Legge n.326/2003 e peraltro l'abuso stesso non risulterebbe anteriore al 31 marzo 2003, come risulta dall'introduzione agli atti della planimetria catastale priva di vano w.c. e pareti divisorie. È bene precisare, però, che la dotazione di impianti con realizzazione dei servizi igienici comporterebbero la richiesta di S.C.I.A. in sanatoria con uso da limitare a sola lavanderia ovvero di titolo abilitativo da accertare presso l'U.T.C. del Comune di Porto San Giorgio. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile per ripristino della precedente destinazione d'uso a soffitta e sanatoria della suddivisione interna con realizzazione di servizi igienici da riportare al solo utilizzo assentito di lavanderia.

Conformità Catastale. Sono state rilevate le seguenti difformità: la pianta catastale non corrisponde allo stato di fatto poiché l'appartamento è stata frazionato senza titolo abilitativo in 2 unità immobiliari; tuttavia, non è possibile al momento presentare nuova planimetria catastale sostitutiva poiché l'immobile va necessariamente riportato allo stato originario di unità immobiliare unica per rispettare la normativa vigente a fini di abitabilità e per il corretto funzionamento degli impianti. La planimetria catastale attuale non corrisponde allo stato di fatto il quale, però, non essendo stato realizzato con titolo abilitativo, non può essere introdotto come tale agli atti del Catasto. Riportando l'abitazione alle condizioni di abitabilità preesistenti non occorre presentare nuova planimetria catastale. Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale della soffitta non corrisponde né allo stato di fatto né allo stato assentito. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica dell'arch. Rosalia Michetti del 28/01/2023 allegata al presente avviso. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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 esclusivamente 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**

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 (per esempio: se l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno di venerdì 30 novembre, l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12,00 di venerdì 23 novembre), 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. 231/2017 R.G.E. Tribunale Fermo, lotto n. _____ (indicare il numero del lotto), versamento cauzione*" e dovrà essere versata su conto corrente intestato ad ASTALEGALE.NET s.p.a. alle seguenti coordinate bancarie: Banca Sella S.p.a. - Succ. Telematiche - IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

All'offerta dovranno essere allegati:

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

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario con la causale "*Proc. Esecutiva n. 231/2017 R.G.E. Tribunale Fermo, lotto n. _____ (indicare il numero del lotto), versamento cauzione*" e dovrà essere versata su conto corrente intestato ad ASTALEGALE.NET s.p.a. alle seguenti coordinate bancarie: Banca Sella S.p.a. - Succ. Telematiche - IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670.

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 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*

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET S.p.a.
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari ovvero www.spazioaste.it
- c) Il referente della procedura è il sottoscritto delegato.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

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

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

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni e avrà inizio il giorno 03/12/2024 alle ore 12:00, nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, e terminerà il giorno 05/12/2024 alle ore 12:00 (termine ultimo per la presentazione di offerte in aumento).

Extra time/prolungamento gara: qualora vengano effettuare offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10

minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 *bis*, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-*bis* co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00 (mille).

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms.

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

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

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

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

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, da computarsi escludendo il periodo dal 1° agosto al 31 agosto (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).

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, salvo il diritto al maggior danno.

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, ove presenti, è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio IVA (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.

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 dalla autorità giudiziaria.

La presentazione dell'offerta di partecipazione implica per l'offerente 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 vendita; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza.

PUBBLICITA' E VISITE

La custodia degli immobili è affidata all'**Istituto Vendite Giudiziarie delle Marche**, Via Cassolo n. 35, Monsano (An) - Tel. 0731/605180 - 605542 - 60914 - mail: infovisite@ivgmarche.it - al quale gli interessati potranno rivolgersi per le visite.

Il presente avviso sarà pubblicato:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche.
- sul sito del Tribunale di Fermo.
- sul sito internet www.astalegale.net

Grottammare (AP), 02/10/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Alessandro Leonardi

