



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

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

**Es. Imm. N. 120/2020 R.G.E.I.**

\* \* \* \* \*

Gestore della vendita telematica: **Astalegale.net SpA**

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

\* \* \* \* \*

La sottoscritta Avv. Barbara Siroti, Professionista Delegato, nella Procedura Esecutiva n. 120/2020 R.G. Es. Imm., promossa, dalla **GROGU SPV S.r.l.**, con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri, n. 1, iscritta nel Registro delle Imprese di Treviso-Belluno, C.F. e P. IVA. n. 05197150260, e per essa quale mandataria **Prelios Credit Solutions S.p.A.**, con sede legale in Milano (MI), Via Valtellina 15/17, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale e partita IVA 13048380151, rappresentata e difesa dall'Avv. Fabrizio Santero del Foro di Torino, visto il Provvedimento di Delega alla Vendita, emesso, in data 19.12.2023, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., visto, altresì, l'art. 569 c.p.c.,

#### **AVVISA**

che il giorno 20.01.2025 alle ore 10.00, presso il proprio studio, sito in 63839 Servigliano (FM), alla Via Oberdan n 18, procederà alla vendita, con modalità telematica e gara telematica asincrona, tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, del seguente bene immobile, meglio descritto, in ogni sua parte, nella consulenza estimativa in atti.

#### **LOTTO UNICO**

**Diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su mansarda ad uso abitativo, fronte mare, sito al quarto piano sottotetto di fabbricato provvisto di scala aperta, con ascensore riservato al livello ed inferriata anti-intrusione a protezione del pianerottolo d'ingresso, ubicato nel COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO alla Via GIOACCHINO ROSSINI 19, distinto, al**

**n.c.e.u. del medesimo Comune - Foglio 11 particella 294 sub. 20, categoria A/2, classe 4,**

Tutte le indicazioni, di natura Urbanistica e Catastale, sono state desunte, dall'Elaborato Tecnico Peritale, depositato, al fascicolo Telematico, in data 06.02.2023, dall'Esperto Stimatore, Arch. Rosaria Michetti, il quale Elaborato, si richiama espressamente, al quale, si fa espresso rinvio, anche, per tutto ciò che concerne, l'esistenza di Oneri e Pesi, gravanti sul Lotto, Elaborato Tecnico Peritale, che dovrà essere consultato, dall'Offerente, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche, del Ministero della Giustizia.

Il compendio immobiliare in oggetto, come indicato, nell'Elaborato Tecnico Peritale medesimo, risulta occupato dall'esecutato.

**Si precisa, che il compendio immobiliare stesso, è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), pertanto, il Prezzo a Base d'Asta, sotto indicato, è al netto, dell'importo di Euro 200,00 (Duecento/00), quale costo forfettario, per l'acquisizione dell'A.P.E. medesima, così come determinato, nell'Ordinanza di Delega.**

#### **Descrizione del Compendio Immobiliare:**

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una mansarda, ubicata nel Comune di **Porto San Giorgio, alla Via G. Rossini 19**, distinti, al n.c.e.u. del medesimo comune - foglio 11 particella 294 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, costituita da ampio soggiorno con angolo cottura e veranda finestrata vista mare, bagno, due camere e disimpegno. **La mansarda ad uso abitativo fronte mare** é posto al quarto piano sottotetto di fabbricato provvisto di scala aperta, con ascensore riservato al livello ed inferriata anti-intrusione a protezione del pianerottolo d'ingresso. L'immobile della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà presenta altezza interna variabile da ml. 2,80 ml.1,05. Le finiture sono di buona qualità e lo stato di manutenzione risulta nel complesso buono.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 (oltre sottotetto) piani fuori terra, 1 piano interrato e risulta costruito nel 1980.

Coerenze: Via G. Rossini, Lungomare A. Gramsci, vano scala comune con ascensore salvo altri. L'immobile vanta proporzionali corrispondenti diritti sulle parti comuni ovvero condominiali presenti nella planimetria catastale, costituite da porzione dell'interrato e dal vano scala con ascensore di accesso ai vari piani.

Informazioni ulteriori per l'acquirente: Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sono

pari ad €. **550,00**, le spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute sono pari a €. **0,00**, infine, le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sono di €. **605,33**. I Millesimi condominiali sono **37,29/1000**.

**Pratiche Edilizie e situazione urbanistica:** Come si evince dall'Elaborato Tecnico Peritale, depositato, al Fascicolo Telematico, in data 02.06.2023, dall'Esperto Stimatore, Arch. Rosalia Michetti, è stato riscontrato, presso gli Uffici competenti, in seno al Comune di Porto San Giorgio (FM), che per l'immobile in oggetto, risulta una concessione edilizia N. 203 / 1978 e successive varianti, per lavori di costruzione casa ad appartamenti, presentata il 26/07/1977 con il n. 7503 di protocollo, rilasciata il 18/01/1978 con il n. 203 di protocollo, Concessione edilizia in variante n. 681/1980, per lavori di modifiche in variante a C.E. n. 203/1978 al piano terra e al piano interrato, presentata il 07/02/1980 con il n. 152 di protocollo, rilasciata il 10/03/1980 con il n. 681/1314 di protocollo, agibilità del 20/03/1980. Permesso di costruire in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) n. 708 / 2009, per lavori di cambio di destinazione d'uso del sottotetto da soffitta ad abitazione, con richiesta presentata il 23/03/1986 al n. 4132 di protocollo, rilasciato il 15/10/2009 con il n. 708 di protocollo. Dalla documentazione prodotta dal Comune di Porto San Giorgio, non risulta rilasciato il certificato di abitabilità ex art. ex art. 35 Legge n. 47/1985, comma 19.

**SITUAZIONE URBANISTICA:** Nessuna informazione aggiuntiva.

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ:** Dall'esame della Documentazione Catastale, posto in essere, dal summenzionato Consulente, quest'ultimo, nell'Elaborato Peritale, ha riferito, in merito alla conformità edilizia che l'immobile risulta **conforme**. Lo stato di fatto é sostanzialmente rispondente a quello assentito con Permesso di Costruire in sanatoria n.708/2009, a meno di piccole modifiche interne non rilevanti. Si segnala, tuttavia, che manca fra la documentazione prodotta dall'U.T. del Comune di Porto San Giorgio il certificato di abitabilità/agibilità ex art.35, comma 19, Legge 47/1985, il quale recita testualmente che " a seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b del terzo comma e di prevenzione degli incendi e degli infortuni". Si precisa che risulta accluso ai documenti della pratica edilizia di richiesta del titolo abilitativo in sanatoria, di cui più sopra, certificato di idoneità statica del 5/10/2009, ex art.35 comma 3 lettera b) Legge n.47/1985.

In merito alla CONFORMITÀ CATASTALE, l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Le difformità sono relative a una non corretta rappresentazione grafica dello stato di fatto dal lato dell'angolo cottura con adiacente bagno. Costi di regolarizzazione: approntamento pratica DOCFA di variazione planimetrica, comprese spese e oneri, a forfait: €.700,00.

In merito alla CONFORMITÀ URBANISTICA, non vi è nessuna difformità, così come emerge la CORRISPONDENZA dei DATI CATASTALI/ATTO, Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta conforme.

**I beni sono ubicati in un'area residenziale, a ridosso del lungomare, le zone limitrofe si trovano anch'esse in un'area residenziale. Il traffico in zona è scorrevole e i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**

Si ribadisce, che tutte le indicazioni, di natura Urbanistica e Catastale, sono state desunte, dall'Elaborato Tecnico Peritale, depositato, al fascicolo Telematico, in data 06.02.2023, dall'Esperto Stimatore, Arch. Rosalia Michetti, il quale Elaborato, redatto da quest'ultima, si richiamano espressamente, a ai quali, si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne, l'esistenza di Oneri e Pesi, gravanti sul Lotto, Elaborato Tecnico Peritale che dovrà essere consultati, dall'Offerente, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsivoglia genere, ivi compresi, quelli urbanistici, ovvero, derivanti dalla eventuale necessità, di adeguamento degli impianti, alle leggi vigenti, eventuali spese condominiali, dell'anno in corso, e dell'anno precedente, nell'ipotesi in cui, il compendio immobiliare in oggetto, sia inserito, in un Condominio, non pagate dagli esecutati, nè evidenziate in perizia, non **potranno** dar luogo, ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

\*\*\*\*\*

► **Lotto Unico Prezzo Base Euro 127.050,00 (centoventisettemilacinquanta/00).**

**L'Offerta minima, potrà essere pari al 75% del Prezzo Base, quindi, non inferiore ad Euro 95.287,50 (novantacinqueduecentoottantasette/50).**

**Non saranno considerate valide, le offerte che indichino, un Prezzo inferiore, di oltre un quarto, del Prezzo Base.**

► **Cauzione pari o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

► **In caso di gara, le offerte in aumento, sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori, a Euro 1.000,00 (Mille/00).**

**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 del cespite pignorato 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, nell'ipotesi in cui, il compendio immobiliare in oggetto, sia inserito, in un Condominio, 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](http://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](http://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, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertavp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertavp.dgsia@giustiziacert.it).**

**Nello specifico, l'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata, entro e non oltre, le ore 12:00 del 13.01.2025.**

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 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.120/2020 R.G.E. Trib. Fermo, 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](http://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](http://www.spazioaste.it)

**Le buste telematiche, contenenti le offerte, verranno aperte, dal Professionista delegato, soltanto, nella data e nell'ora indicati, ossia, il 20.01.2025 alle ore 10.00.**

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](http://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 abilitano 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 20.01.2025 alle ore 10.00, nel momento in cui, il Professionista, avrà completato, le verifiche di ammissibilità delle offerte, la gara stessa, avrà la durata, di giorni due, ossia, fino al 22.01.2025, alle ore 12.00.**

**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, di ordinaria e straordinaria manutenzione, anche condominiali, ovviamente, nell'ipotesi in cui, il bene staggito, fosse stato inserito, in un complesso, classificato quale Condominio.

Il pagamento delle spese condominiali, lo si ribadisce, nell'ipotesi in cui, il bene staggito, fosse inserito, in un complesso, classificato quale Condominio, 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, provvederà, 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, nonchè, nella sua Integrazione;
- 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](http://www.astalegale.net) (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto) di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

Tutte le attività prescritte, che a norma dell'art. 571 e ss. 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 Servigliano (FM), Via Oberdan 18 (Cell: 349.7784860), ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'immobile, potrà essere visionato, previo accordo con il Custode nominato, MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI SRL, con sede in 62100, Macerata (MC), alla Via Roma 151, al seguente recapito, telefono 0733/522205, Email: [info@msg.srl](mailto:info@msg.srl), PEC: [marcheserviziigiudiziari@legalmail.it](mailto:marcheserviziigiudiziari@legalmail.it).

Il Professionista Delegato

Avv. Barbara Siroti