

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

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

VISTA

l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 22.09.2022 nell'esecuzione immobiliare n. 245/2017 R.G.E.I. Tribunale di Fermo nonché il provvedimento del medesimo Giudice del 21.12.2022, nonché della rinnovata ordinanza di delega del 29.05.2024

COMUNICA

che il giorno **11/12/2024 alle ore 10:00** presso lo studio legale del sottoscritto delegato sito in Montegrano – 63812 - alla Via Kuliscioff n. 19 si svolgerà la vendita con modalità telematica e gara telematica asincrona dell'immobile sotto riportato e meglio descritto nella perizia di stima.

**DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

**LOTTO 1**

Diritti di piena ed esclusiva proprietà sul compendio immobiliare sito in Comune di Magliano di Tenna (FM) alla via Europa n. 2, costituito da:

A -Complesso commerciale composto da un edificio principale disposto sui piani seminterrato, terra e primo (costituito da negozi, uffici, locale commerciale per la grande distribuzione, locali deposito, centrale di distribuzione e due lastrici solari) oltre a parti comuni, con annessa corte, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano di Tenna al foglio 8 con le particelle:

- 272 sub 9, viale Europa n.2, P.S1, cat.D/1, R.C.Euro 48,34;
- 272 sub 10, viale Europa n.2, P.S1, cat.D/8, R.C.Euro 14.693,20;
- 272 sub 11, viale Europa n.2, P.S1, cat.C/2, cl.4, mq.229, R.C.Euro 354,81;
- 272 sub 12, viale Europa n.2, P.S1, cat.C/1, cl.2, mq.44, R.C.Euro 827,16;
- 272 sub 13, viale Europa n.2, P.S1, cat.C/1, cl.2, mq.95, R.C.Euro 1.785,91;
- 272 sub 14, viale Europa n.2, P.S1, cat.C/1, cl.2, mq.18, R.C.Euro 338,38;
- 272 sub 15, viale Europa n.2, P.S1, cat.C/1, cl.2, mq.55, R.C.Euro 1.033,95;
- 272 sub 16, viale Europa n.2, P.S1, cat.C/2, cl.4, mq.16, R.C.Euro 24,79;
- 272 sub 17, viale Europa n.2, P.S1, cat.C/2, cl.4, mq.17, R.C.Euro 26,34;
- 272 sub 25, viale Europa n.2, P.T, cat.C/1, cl.2, mq.76, R.C.Euro 1.428,73;
- 272 sub 26, viale Europa n.2, P.T, cat.C/1, cl.2, mq.214, R.C.Euro 4.022,99;
- 272 sub 28, viale Europa n.2, P.T, cat.C/1, cl.2, mq.221, R.C.Euro 4.154,59;
- 272 sub 29, viale Europa n.2, P.T, cat.C/1, cl.2, mq.64, R.C.Euro 1.203,14;
- 272 sub 30, viale Europa n.2, P.T, cat.C/1, cl.2, mq.73, R.C.Euro 1.372,33;
- 272 sub 32, viale Europa n.2, P.1, cat.A/10, cl.U, vani 4, R.C.Euro 723,04;
- 272 sub 33, viale Europa n.2, P.1, cat.A/10, cl.U, vani 4, R.C.Euro 723,04;
- 272 sub 34, viale Europa n.2, P.1, cat.A/10, cl.U, vani 4,5, R.C.Euro 813,42;

- 272 sub 35, viale Europa n.2, P.1, cat.A/10, cl.U, vani 3, R.C.Euro 542,28;
- 272 sub 36, viale Europa n.2, P.1, cat.A/10, cl.U, vani 1,5, R.C.Euro 271,14;
- 272 sub 37, viale Europa n.2, P.1, cat.A/10, cl.U, vani 2, R.C.Euro 361,52;
- 272 sub 38, viale Europa n.2, P.1, cat.A/10, cl.U, vani 2, R.C.Euro 361,52;
- 272 sub 39, viale Europa n.2, P.1, cat.A/10, cl.U, vani 1,5, R.C.Euro 271,14;
- 272 sub 40, viale Europa n.2, P.1, cat.F/5;
- 272 sub 41, viale Europa n.2, P.1, cat.F/5;
- 272 sub 42, viale Europa n.2, P.T, cat.C/1, cl.2, mq.35, R.C.Euro 657,97;
- 272 sub 43, viale Europa n.2, P.T, cat.C/1, cl.2, mq.188, R.C.Euro 3.534,22;
- 272 sub 44, viale Europa n.2, P.T, cat.C/1, cl.2, mq.95, R.C.Euro 1.785,91;
- 272 sub 45, viale Europa n.2, P.T, cat.C/1, cl.2, mq.75, R.C.Euro 1.409,93;
- 272 sub 46, viale Europa n.2, P.T, cat.C/1, cl.2, mq.21, R.C.Euro 394,78;
- 272 sub 47, viale Europa n.2, P.T, cat.C/1, cl.2, mq.696, R.C.Euro 13.084,12;
- 272 sub 48, viale Europa n.2, P.T, cat.C/1, cl.2, mq.50, R.C.Euro 939,95;
- 272 sub 49, viale Europa n.2, P.T, cat.C/1, cl.2, mq.51, R.C.Euro 958,75.

B- Area senza sovrastanti fabbricati della superficie di metri quadrati 921 (novecentoventuno) destinata in parte a viabilità, in parte a parcheggio ed in parte a Zona "D3- zona Distributiva e Commerciale", di fatto costituente parte dell'area a parcheggio del complesso commerciale sopra descritto alla lettera A, area distinta al Catasto Terreni di Magliano di Tenna al Foglio 8 con la particella:

- 270, semin arbor, cl. 2, are 09 ca.21, R.D.Euro 4,04, R.A.Euro5,47.

Il lotto è in parte libero ed in parte occupato da terzi come infra meglio specificato.

**Prezzo base: Euro 1.812.134,35 (unmilioneottocentododicimilacentotrentaquattro/35) oltre imposte di legge;**

**Offerta minima: pari ad euro 1.359.100,50 pari al 75% del prezzo base;**

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

#### Precisazioni

Nella propria perizia di stima del 12.07.2021 l'Esperto Geom. Patrizio Giorgetti ha precisato quanto segue.

Il complesso commerciale ricade sulla particella 272 del Catasto Fabbricati di Magliano di Tenna e per una porzione di parcheggio sulla particella 270 del Catasto Terreni di Magliano di Tenna. La struttura è suddivisa realmente in 33 porzioni, di cui costituiscono beni comuni non censibili i beni distinti con la particella 272 subalterni da 1 a 8 (corte, gallerie, disimpegni, servizi igienici, vani scala esterni ed interni, centrale termica, cabine elettriche e locali tecnici vari), con la particella 272 sub 9 "Opificio" (cabina elettrica di trasformazione erroneamente censita), particella 272 sub 10 Locale per la grande distribuzione (Supermercato), particella 272 subalterni 11-16-17 n. 3 magazzini e/o locali di deposito, con la particella 272 subalterni 12-13-14-15-25-26-28-29-30-42-43-44-45-46-47-48-49 n. 10 negozi (catastalmente risultano 17), con la particella 272 subalterni 32-33-34-35-36-37-38-39 n. 8 uffici, con la particella 272 subalterni 40-41 n. 2 lastrici solari che costituiscono la copertura dell'immobile.

Il complesso è stato edificato con orditura portante e solai prefabbricati in c.a., con piccole porzioni tra una vetrata e l'altra in muratura a faccia vista lavorata nei piani seminterrato e terra, mentre al piano primo la muratura esterna è intonacata.

L'Esperto ha rappresentato le unità immobiliari costituenti il lotto come segue:

**Sub 1:** comprende la corte esterna, le gallerie ai Piani S1 e T, il vano scale interno alle gallerie, le scale esterne, i servizi igienici al Piano S1, vani ascensori e disimpegno al Piano S1, e si presenta come:

- Corte esterna di metri quadrati 5.750 (cinquemilasettecentocinquanta) costituita da zone di parcheggio e viabilità asfaltate, zone a verde, marciapiedi e percorsi pedonali pavimentati, scala d'accesso dal piano S1 al Piano T, oltre a vani contatori vari, il tutto illuminato con relativo impianto esterno, si presenta nelle condizioni generali in un discreto stato di conservazione considerato che il tutto risulta avere circa 30 anni, e che la proprietà non ha provveduto negli anni alla manutenzione straordinaria soprattutto delle porzioni asfaltate che presentano diverse buche e disconnessioni varie. I marciapiedi, i muretti, le recinzioni ed i parapetti del Piano T, la scala esterna, il sistema di raccolta delle acque piovane, necessiterebbero di una revisione e manutenzione generale.
- Gallerie Piano Seminterrato e Terra costituenti le zone di passaggio principali del Centro Commerciale, alle quali vi si accede tramite un ingresso vetrato con porte scorrevoli al Piano Seminterrato e due ingressi, sempre vetrati con porte scorrevoli, al Piano Terra, collegate tra di loro da una scala interna pavimentata in marmo dove sono alloggiati vetrine di esposizione prodotti, una scala mobile ed un ascensore. La galleria al Piano Seminterrato è controsoffittata con pannelli in fibra minerale, mentre quella al Piano Primo è in parte controsoffittata in cartongesso e la restante porzione è coperta con una cupola in ferro e Plexiglass; la pavimentazione è omogenea in piastrelle di ceramica di vari colori. Relativamente allo stato di conservazione dei beni ed alle opere di manutenzione necessarie l'Esperto ha specificato quanto segue: per le gallerie sono necessari interventi di manutenzione straordinaria per il ripristino della pavimentazione in ceramica, che in alcuni punti risulta danneggiata o addirittura con porzioni di mattonelle mancanti; la sostituzione delle cupole in Plexiglass, che dimostrano evidenti segni di usura tipici del materiale, e che sono state in parte sostituite provvisoriamente con materiale similare per evitare infiltrazioni d'acqua; la sostituzione delle porte scorrevoli di ingresso che risultano non più a norma; generale ritinteggiatura dei controsoffitti e delle pareti danneggiate dalle infiltrazioni d'acqua che si sono avute nel tempo.
- Servizi Igienici al Piano Seminterrato costituiti da un WC Disabili, un WC Donna e un WC Uomo, con relativi pre-ingressi, tutti rivestiti fino ad un'altezza di circa 2,20 ml in ceramica bianca e tinteggiati di bianco, con porte in PVC. Alla data del sopralluogo, pur presentando tali beni evidenti segni di usura del tempo, gli stessi risultano funzionanti e più che discretamente conservati.
- Disimpegno al Piano Seminterrato ad uso esclusivo degli addetti ai lavori che collega il Sub 10 (Supermercato), il Sub 11 (Magazzino del Supermercato) ed il Sub 5 (Locale impianto antincendio), ed al quale vi si accede oltre che dal supermercato, anche da una porta d'ingresso tagliafuoco posta nella galleria del Piano. Il disimpegno risulta pavimentato e fornito di impianto elettrico, sono presenti le varie tubature di collegamento dei vari impianti e le pareti sono tinteggiate. L'Esperto ha evidenziato che questo vano viene utilizzato erroneamente in maniera esclusiva dal supermercato, anche

come spazio di deposito ma da ricondurre nella disponibilità di chi amministra l'immobile in quanto presente il vano tecnico con l'impianto antincendio.

• Vano Ascensore dislocato ad Est, avente funzione di ascensore e vano di passaggio di collegamento tra la galleria ed il vano scala identificato al Sub 8, costituito da un corpo in ferro e vetro con pavimento di uguale fattezza della galleria

**Sub 2** individua la Centrale Termica Esterna, Bene Comune Non Censibile di tutti i Subalterni dei Piani Seminterrato e Primo, con ingresso in metallo dalla corte esterna, costituita da un unico vano, edificato con struttura portante in c.a. e tamponato in laterizio, dove è alloggiata la caldaia centralizzata.

**Sub 3** individua la Cabina Elettrica, Bene Comune Non Censibile ai Sub 10 e 11, collocata nel Piano Seminterrato con ingresso in metallo dalla corte esterna e costituita da un unico vano si trova i relativi dispositivi elettrici.

**Sub 4** individua la Cabina Elettrica, Bene Comune Non Censibile a tutti i Subalterni, collocata nel Piano Seminterrato sotto la scala esterna di ingresso al Piano Terra; vi si accede dalla corte esterna tramite porta in metallo ed è costituita da un unico vano in cui si trovano i relativi dispositivi elettrici.

**Sub 5** individua il Vano Tecnico, locale Impianti Antincendio, Bene Comune Non Censibile a tutti i Subalterni, collocato nel Piano Seminterrato con ingresso dal Disimpegno del Piano Seminterrato (Sub 1). E' un locale al quale vi si accede tramite porta tagliafuoco e nel quale vi sono alloggiati tutti i necessari dispositivi relativi all'impianto antincendio.

**Sub 6** individua un Disimpegno al Piano Seminterrato con ingresso direttamente sulla corte esterna a servizio dei Sub 10-11-13. Si presenta pavimentato, con impianto elettrico e pareti tinteggiate.

**Sub 7** individua il Vano Scala, Ascensore e Disimpegno al Piano Primo lato Ovest, con ingresso dalla galleria al Piano Terra tramite porta tagliafuoco, sono Beni Comuni Non Censibili ai Sub 32-33-34-35-40. Il vano scala è rivestito in mattonelle di marmo con corrimano in metallo, l'ascensore si presenta con le classiche finiture in metallo, il disimpegno con mattonelle in ceramica e sono presenti due ingressi in vetro e metallo che conducono al lastrico solare Sub 40, dal quale poi si accede al vano tecnico dell'ascensore.

**Sub 8** individua il Vano Scala, Ascensore, Disimpegni al Piano Primo e Servizi Igienici lato Est, con ingresso sia dalla galleria al Piano Terra tramite "vano ascensore" sia dalla balconata del Sub. Sono Beni Comuni Non Censibili ai Sub 36-37-38-39-41. Il vano scala è rivestito in mattonelle di marmo con corrimano in metallo; nel vano scala è presente un sottoscala dove sono collocati i contatori dell'energia elettrica. I Disimpegni al Piano Primo sono: uno esterno di passaggio, con pavimentazione in ceramica deteriorata, ed uno interno, al quale vi si accede tramite porta in vetro e metallo, con pavimentazione sempre in ceramica con pareti tinteggiate bianche. I Servizi Igienici hanno porte di ingresso in PVC e sono funzionanti ma degradati. Anche in questo caso dal vano scala si accede al lastrico solare indicato con il Sub 41.

**Sub 9** individua la Cabina Elettrica di trasformazione dislocata al Piano Seminterrato lato Est, con ingresso direttamente dalla corte comune Sub 1. E' una struttura in c.a. con porta in ferro dove sono collegate le apparecchiature di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica. Tale vano rimane seminascosto dal verde condominiale.

**Sub 10** - È la porzione più grande del Complesso Immobiliare ed è occupato da terzi per l'attività di supermercato. È suddiviso in diversi ambienti di cui il principale è quello ad Ovest che costituisce il vero e proprio supermercato, suddiviso a sua volta in vari ambienti adibiti a laboratori per carne, pesce e gastronomia. Nei locali ad Est si trovano i servizi igienici e gli spogliatoi per i dipendenti, l'ufficio informazioni, l'ufficio direzione e l'archivio. Quest'ultima porzione è comunicante con il Sub 6. Gli infissi esterni sono di ugual fattezza del resto del complesso ovvero in metallo e con vetri antintrusione. Parte del soffitto del supermercato è controsoffittato in fibra minerale mentre il restante è solo tinteggiato. Le altre finiture del supermercato sono: pavimentazione in ceramica, pareti tinteggiate bianche, impianto di illuminazione con sistema di canalizzazione a vista, pareti rivestite in ceramica di vari colori in corrispondenza dei banchi pesce, carne, gastronomia e prodotti da forno. La zona uffici, spogliatoi e servizi igienici del personale è pavimentata in ceramica con pareti tinteggiate bianche e porte in legno tamburato e PVC. Tutti gli ambienti sono dotati di impiantistica varia come previsto dalle vigenti normative.

Tale porzione è occupata da terzi senza titolo.

**Sub 11** - Magazzino disposto al Piano Seminterrato al quale si accede sia dal Sub 1 sia dal Sub 6. Anche questo subalterno è utilizzato come deposito e vi sono le celle frigorifere. La pavimentazione è in ceramica, sono presenti sia l'impianto elettrico che quello antincendio e le pareti ed i soffitti sono tinteggiati.

Tale porzione è occupata da terzi senza titolo.

**Sub 12** - Questo subalterno sostanzialmente non esiste più in quanto è stato accorpato con i subalterni 13 e 14 a creare un unico locale di dimensioni maggiori.

Tale porzione è occupata da terzi senza titolo.

**Sub 13** - Negozio di fatto comprendente anche le superfici dei subalterni 12 e 14, sito al Piano Seminterrato al quale si accede dalla galleria Sub 1 tramite ingresso con saracinesca. Essendo composto da 3 subalterni, questo negozio è composto da vari ambienti e 3 servizi igienici. Si presenta con infissi in vetro e metallo, in parte è controsoffittato in fibra minerale, le pareti sono tutte tinteggiate bianche ed il pavimento in parte è in ceramica (servizi igienici, magazzini ecc) ed in parte in laminato (spazio vendita). Sono presenti tutti gli impianti di cui sono dotate tutte le unità ovvero elettrico, condizionamento e antincendio.

Tale porzione è occupata da terzi senza titolo.

**Sub 14** - Anche questo subalterno, non esiste più in quanto accorpato con i subalterni 12 e 13.

Tale porzione è occupata da terzi senza titolo.

**Sub 15** - Negozio sito al Piano Seminterrato al quale si accede dalla galleria Sub 1 tramite ingresso con saracinesca. L'unità è composta da uno spazio vendite, un ripostiglio ed un WC, si presenta con infissi in vetro e metallo e saracinesca in metallo d'ingresso, pareti tinteggiate bianche, pavimento in laminato (spazio vendite) e ceramica (ripostiglio e wc), ed è dotato come gli altri di impianto di condizionamento, elettrico ed antincendio.

Tale porzione è libera.

**Sub 16** - Locale Magazzino situato sotto la scala esterna d'ingresso composto da un unico vano con porta d'ingresso in ferro al quale vi si accede dalla corte Sub 1. Il bene si presenta allo stato semigrezzo dotato di impianto elettrico.

Tale porzione è occupata da terzi senza titolo.

**Sub 17** - Locale Magazzino situato sotto la scala esterna d'ingresso composto da un unico vano con porta d'ingresso in ferro al quale vi si accede dalla corte Sub 1. Anche questo Sub si presenta allo stato semigrezzo dotato di impianto elettrico.

Tale porzione è occupata da terzi senza titolo.

**Sub 25** - Il Subalterno 25 non esiste più in quanto porzione di esso è stata accorpata al Sub 26, ed in parte al Sub 43 (ex sub 23 e sub 24). Il bene risulta ancora censito al Catasto Fabbricati mentre le modifiche a livello urbanistico sono state autorizzate con DIA del 06/02/2009 prot. n° 524.

Il bene è occupato da terzi senza titolo.

**Sub 26** - Questo Subalterno è stato in parte modificato ed ampliato con parte del Sub 25. È il bar del Centro Commerciale con ingresso sia dalla galleria del Piano Terra, sia dalla corte esterna e dalla balconata, ovvero dal Sub 1. È composto da 5 principali ambienti (bar, sala consumazioni, sala slot, ripostiglio, laboratorio-cucina) e 2 zone WC, una per la clientela ed una per il personale. La pavimentazione risulta omogenea in ceramica, ad esclusione delle sale consumazioni e slot ove la pavimentazione è in laminato. Il laboratorio-cucina ha rivestimenti in ceramica anche sulle pareti fino ad un'altezza di 2,2 ml circa. Sono presenti controsoffittature in cartongesso con alloggiata l'illuminazione, gli infissi sono in vetro e metallo, mentre gli ingressi interni sono senza infisso ma con serranda metallica, le pareti sono tinteggiate di bianco. L'impiantistica è costituita da impianto elettrico, idrosanitario, di condizionamento, antincendio e antintrusione oltre ad un impianto di audio diffusione. Questo sub presenta segni delle infiltrazioni d'acqua, sia sulle pareti che sul soffitto, in corrispondenza del ripostiglio e del WC, provenienti dal sovrastante lastrico solare.

Il bene è occupato da terzi senza titolo.

**Sub 28** - Negozio al Piano Terra, dislocato sul lato Sud-Est, con accesso diretto sia dalla galleria del Piano Terra sia dalla balconata del Sub 1. Tale porzione si presenta con pavimento in gres porcellanato, controsoffittature in cartongesso, 2 ripostigli ed un WC, infissi in metallo e vetro ed ingresso dalla galleria con serranda metallica, pareti tinteggiate di bianco e porte in legno tamburato laminate bianche. La dotazione impiantistica è la medesima delle altre unità.

Tale porzione risulta libera.

**Sub 29** - Negozio al Piano Terra, dislocato nella zona centrale del Piano Terra senza affaccio esterno, con accesso dalla galleria. Tale porzione si presenta con pavimento in gres porcellanato come il sub precedente, controsoffittature in cartongesso, 1 WC, infissi in metallo e vetro e porta d'ingresso sempre in vetro e metallo, le pareti sono tinteggiate di bianco e le porte interne sono in legno tamburato laminate bianche.

Tale porzione risulta libera.

**Sub 30** - Negozio al Piano Terra, dislocato nella zona centrale del Piano Terra senza affaccio esterno, con accesso dalla galleria. Tale porzione si presenta con pavimento in ceramica, controsoffittature in cartongesso, 1 WC, infissi in metallo e vetro e porta d'ingresso sempre in vetro e metallo, le pareti sono tinteggiate di bianco ed è dotato di sistema di condizionamento.

Tale porzione risulta libera.

**Sub 32** - Zona Ufficio al Piano Primo, lato Ovest, con accesso dal disimpegno indicato al Sub 7, al quale vi si arriva o dalla scala o con l'ascensore che partono dalla galleria del Piano Terra. Questo subalterno è suddiviso in un atrio, 2 uffici ed un WC. Le porte

d'ingresso son in PVC bianche, gli infissi esterni sono in metallo e vetro, il pavimento in ceramica, il WC ha rivestimento in ceramica sul pavimento e le pareti. Gli ambienti sono dotati di impianto di illuminazione, antincendio e condizionamento. Questo subalterno risulta essere inutilizzato.

Tale porzione risulta libera.

**Sub 33** - Zona Ufficio al Piano Primo, lato Ovest, con accesso dal disimpegno indicato al Sub 7, al quale vi si arriva o dalla scala o con l'ascensore che partono dalla galleria del Piano Terra. Questo subalterno è suddiviso in un atrio, 3 uffici ed un WC. Le porte d'ingresso sono in legno tamburato e quelle dei servizi igienici in PVC, gli infissi esterni sono in metallo e vetro, il pavimento in ceramica, il WC ha rivestimento in ceramica sul pavimento e le pareti. Gli ambienti sono dotati di impianto di illuminazione, antincendio e condizionamento, inoltre è presente un terrazzo ad uso esclusivo che si affaccia sul lastrico solare, presentandosi senza pavimentazione e con parapetto in metallo. Anche questo subalterno risulta essere inutilizzato.

Tale porzione risulta libera.

**Sub 34** - Ufficio al Piano Primo, lato Ovest, con accesso dal disimpegno indicato al Sub 7, al quale vi si arriva o dalla scala o con l'ascensore che partono dalla galleria del Piano Terra. Questo subalterno si presenta come un unico ambiente oltre ad un WC. La porta d'ingresso è in PVC, gli infissi esterni sono in metallo e vetro, il pavimento in ceramica, il WC ha rivestimento in ceramica sul pavimento e le pareti. E' dotato di impianto di illuminazione, antincendio e condizionamento, inoltre anche in questo sub è presente un terrazzo, condiviso con il sub 35, che si affaccia sul lastrico solare, presentandosi anch'esso senza pavimentazione e con parapetto in metallo. Al momento del sopralluogo il subalterno 34 risultava utilizzato come deposito di oggetti vari da parte di tutti gli affittuari e da parte dell'impresa di pulizie.

Tale porzione risulta libera.

**Sub 35** - Zona Uffici al Piano Primo, lato Ovest, con accesso dal disimpegno indicato al Sub 7, al quale vi si arriva o dalla scala o con l'ascensore che partono dalla galleria del Piano Terra. Questo subalterno è suddiviso in un disimpegno, 2 uffici oltre ad un WC. Le porte d'ingresso sono in PVC, gli infissi esterni sono in metallo e vetro, il pavimento in ceramica, il WC ha rivestimento in ceramica sul pavimento e le pareti. È dotato di impianto di illuminazione, antincendio e condizionamento. Questo sub condivide il terrazzo con il sub 34, già sopra descritto. Anche il subalterno 35 risulta inutilizzato.

Tale porzione risulta libera.

**Sub 36** - Ufficio al Piano Primo, lato Est, con accesso dal disimpegno indicato al Sub 8, al quale vi si arriva dal disimpegno esterno e prima dalla scala o con l'ascensore che partono dalla galleria del Piano Terra. Questo subalterno è un unico locale senza WC, con porta d'ingresso in PVC, infissi esterni in metallo e vetro, pavimento in ceramica. È dotato di impianto di illuminazione, antincendio e condizionamento.

Tale porzione risulta occupata da terzi senza titolo.

**Sub 37** - Ufficio al Piano Primo, lato Est, con accesso dal disimpegno indicato al Sub 8, al quale vi si arriva dal disimpegno esterno e prima dalla scala o con l'ascensore che partono dalla galleria del Piano Terra. Questo subalterno è un unico locale senza WC, con porta d'ingresso in PVC, infissi esterni in metallo e vetro, pavimento in ceramica. È dotato di impianto di illuminazione, antincendio e condizionamento. In questo ufficio è presente un terrazzo con affaccio sul lastrico solare, condiviso con il sub 38, che si

presenta con una pavimentazione in quarzo molto logora e parapetto in ferro di ugual fattezza dei precedenti terrazzi descritti.

Tale porzione risulta occupata da terzi senza titolo.

**Sub 38** - Questo subalterno sostanzialmente non esiste più in quanto è stato accorpato con il Sub 39 a creare un unico ambiente.

Tale porzione è occupata da terzi senza titolo.

**Sub 39** - Ufficio al Piano Primo, lato Est, con accesso dal disimpegno indicato al Sub 8, al quale vi si arriva dal disimpegno esterno e prima dalla scala o con l'ascensore che partono dalla galleria del Piano Terra. Come precedentemente detto, tale sub è stato accorpato al sub 38 a formare un unico locale senza WC, con porta d'ingresso in legno tamburato, infissi esterni in metallo e vetro, pavimento in ceramica. È dotato di impianto di illuminazione, antincendio e condizionamento. Questa unità gode di 2 terrazzi, 1 a Nord condiviso con il sub 37, e l'altro ad Est ad uso esclusivo

Tale porzione risulta utilizzata da terzi senza titolo.

**Sub 40** - Lastrico solare di copertura del Piano Terra zona Ovest, di mq 1.221,00, con doppio accesso dal sub 7, e dal quale si accede al locale tecnico dell'ascensore. Su questo Sub sono installate tutte le unità esterne di condizionamento dei locali sottostanti e degli uffici, è interamente pavimentato con guaina catramata ardesiata, e vi sono fissate parte delle insegne pubblicitarie. Il manto di copertura risulta particolarmente deteriorato ed è stato sistemato e rimaneggiato a più riprese, anche a seguito dei lavori urgenti autorizzati dal Giudice della presente procedura.

**Sub 41** - Lastrico solare di copertura del Piano Terra zona Est, di mq 571,50, con accesso dal vano scala del sub 8. Anche su questo Sub sono installate tutte le unità esterne di condizionamento dei locali sottostanti e degli uffici, è interamente pavimentato con guaina catramata ardesiata, e vi sono fissate parte delle insegne pubblicitarie, oltre a quella di indicazione del Centro commerciale. Il manto di copertura di questo sub risulta particolarmente deteriorato, come quello del sub 40, ed anche questo è stato sistemato e rimaneggiato a più riprese anche a seguito dei lavori urgenti autorizzati dal Giudice della presente procedura. Questo sub è sprovvisto della relativa planimetria catastale che invece è presente per il sub 40.

**Sub 42** - Questo negozio è stato accorpato con il Sub 43 a seguito della DIA 06/02/2009 prot. n° 524 presentata al comune di Magliano di Tenna e per il quale non è mai stata presentata variazione catastale.

Tale porzione è occupata da terzi senza titolo.

**Sub 43** - Negozio posto al Piano Terra lato Est, con ingressi sia dalla galleria interna che dalla corte esterna. Come precedentemente detto questo sub include parte del Sub 25 ed il sub 42, ed anche in questo caso non è stata eseguita la variazione catastale a seguito delle modifiche apportate dalla DIA 06/02/2009 prot. n° 524 presentata al comune di Magliano di Tenna. Il locale si presenta come un unico ambiente dotato di WC, pavimentato in ceramica di due colori e dimensioni, con controsoffittatura in fibra, infissi esterni in vetro e metallo e serrande metalliche di ingresso interne. Come tutte le altre unità è dotato di impianto di condizionamento, elettrico e antincendio.

Tale porzione è occupata da terzi senza titolo.

**Sub 44** - Questa unità ha subito una modifica ed è stata accorpata con i sub 45 e 46 a seguito della DIA 06/02/2009 prot. n° 524 presentata al comune di Magliano di Tenna e per la quale non è mai stata presentata variazione catastale presentata al comune di Magliano di Tenna e per la quale non è mai stata presentata variazione catastale.

Tale porzione è occupata da terzi senza titolo.

**Sub 45** - Unità accorpata con i sub 44 e 46 a seguito della DIA 06/02/2009 prot. n° 524 presentata al comune di Magliano di Tenna e per la quale non è mai stata presentata variazione catastale.

Tale porzione è occupata da terzi senza titolo.

**Sub 46** - Come illustrato sopra questa unità è stata accorpata con i sub 44 e 45 a formare un unico grande negozio, a seguito della sopra citata DIA. L'unità derivata gode di vari accessi sia dalla galleria interna che dalla balconata. E' suddivisa in un grande ambiente, e ripostigli e 2 zone a servizi igienici. Sono presenti 2 diverse pavimentazioni, la gran parte in ceramica bianca ed una porzione in laminato. È controsoffittata in pannelli di fibra minerale e le pareti sono tinteggiate di bianco. Le porte sono in legno tamburato, gli infissi esterni in metallo e vetro e gli accessi interni sono sia in metallo oltre ad essere presenti delle saracinesche. Come tutte le altre unità è dotata di impianto di condizionamento, elettrico e antincendio oltre che idrosanitario.

Tale porzione è occupata da terzi senza titolo.

**Sub 47** - Questo subalterno è l'unità più grande del Piano Terra, nonostante sia stato suddiviso in due parti di cui la più grande con esposizione sui lati Nord Ovest e Sud, mentre la restante, con esposizione a Sud. È dotata di vari ingressi, sia dalla galleria, sia dalla corte esterna che dalla balconata, la pavimentazione è omogenea in ceramica, tranne una porzione ripavimentata in laminato. Sono presenti sia i servizi igienici che un magazzino ed un ripostiglio. Sono presenti sia l'impianto elettrico, sia quello idrico, ed anche di condizionamento e antincendio. La controsoffittatura in cartongesso che copre parte del negozio risulta in diversi punti ammalorata a seguito delle infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico sovrastante, infiltrazioni che si sono verificate in diversi altri punti dove hanno lasciato le classiche macchie sull'intonaco. Ovviamente questo subalterno non è più rispondente nelle dimensioni a quanto riportato sulla planimetria catastale, né a quella presentata e approvata in comune, quindi andrebbe regolarizzato sia a livello urbanistico che catastale.

La restante porzione del subalterno gode di accesso sia interno che esterno dalla balconata. È divisa in tre ambienti di quello principale adibito a sala scommesse, un locale ad uso ufficio oltre a servizi igienici. La pavimentazione è in ceramica, gli infissi sono in metallo con vetri antintrusione, gli impianti sono uguali alle altre unità.

La porzione a sud è occupata da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura e la porzione a nord è occupata da terzi giusta autorizzazione del G.E..

**Sub 48** - Unità posta al centro della galleria al Piano Terra senza affacci esterni, attualmente vuota, costituita da due vani principali oltre al WC, alla quale vi si accede tramite ingresso in metallo e vetro blindato (questa unità era occupata da una gioielleria). La pavimentazione è sempre in ceramica, la porta del WC sempre in PVC, la dotazione degli impianti è la stessa delle altre unità con impianto elettrico, di condizionamento e antincendio.

Tale porzione risulta libera.

**Sub 49** - Unità posta al centro della galleria al Piano Terra senza affacci esterni, costituita da n° 2 ambienti principali oltre a 2 ripostigli ed un WC. L'unità risulta vuota, si presenta con infissi in metallo e vetro, pavimentazione in laminato, pareti tinteggiate di diversi colori, porte in PVC. Le dotazioni di impianti sono sempre le medesime ovvero, impianto elettrico, di condizionamento e antincendio.

Tale porzione risulta libera.

In base alla documentazione in atti gli immobili non sono dotati di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

Relativamente all'area distinta con la particella 270 del foglio 8 di Magliano di Tenna l'Esperto ha precisato che la stessa si presenta in parte a filo strada del Viale Europa, in corrispondenza della zona a Parcheggio e Viabilità, ed in parte ribassata, ovvero tutta la parte a parcheggio del centro commerciale. Entrambi le porzioni risultano completamente asfaltate e/o cementate, vi sono pali di illuminazione, box per carrelli della spesa e qualche albero per l'ombreggiamento. Sostanzialmente questo immobile costituisce parte integrante dell'area a parcheggio del centro commerciale e nel suo complesso risulta in un discreto stato di conservazione considerato l'anno di realizzazione e che la proprietà non ha mai eseguito opere di manutenzione straordinaria soprattutto del manto stradale che avrebbe bisogno di un intervento di ripristino generale. I muri di contenimento contro terra presenti risultano ancora integri anche se avrebbero bisogno di interventi di manutenzione straordinaria.

## URBANISTICA

### LOTTO 1

Dalla perizia di stima redatta dal Geom. Patrizio Giorgetti in data 12.07.2021 risulta che l'immobile identificato al Catasto Fabbricati di Magliano di Tenna al Foglio 8 con la Particella 272 (Centro Commerciale) è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n° 14/89 Prot. n° 1122 rilasciata dal Comune di Magliano di Tenna in data 15/06/1989 P.E. 20/86-11/89,
- Conc. Edilizia n. 35/90 P.E. 18/90 prot.1112 rilasciata dal Comune di Magliano di Tenna in data 30.10.1990;
- Concessione per Variante in Corso d'Opera n° 20/91 Prot. n. 353-645 P.E. 8/91 rilasciata dal Comune di Magliano di Tenna in data 12/07/1991;
- Concessione Edilizia n° 27/91 Prot. n° 2191 rilasciata dal Comune di Magliano di Tenna in data 06/09/1991 P.E. 39/91 per la realizzazione della Cabina Elettrica;
- Concessione Edilizia per Variante in Corso d'Opera n° 5/92 Prot. n. 531-1036 P.E. 3/92 rilasciata dal Comune di Magliano di Tenna il 09.05.1992;
- Concessione Edilizia per Variante in Corso d'Opera n° 10/93 Prot. n. 229 P.E. 3/93 rilasciata dal Comune di Magliano di Tenna in data 11/02/1993;
- D.I.A. Prot. n° 524 depositata al Comune di Magliano di Tenna in data 06/02/2009;

e che per opere non conformi è stata presentata al Comune di Magliano di Tenna in data 27.02.1995 domanda di condono edilizio prot.n. 798 pratica n. 8/95 per la quale il medesimo Comune in data 08.10.2005 ha comunicato l'accoglimento della domanda di concessione edilizia in sanatoria disponendone il rilascio e che con comunicazione del 24.03.2023 ha prospettato la conclusione della pratica a seguito di volturazione nei confronti della nuova proprietà.

Per detto immobile sono state inoltre rilasciate dal Comune di Magliano di Tenna le seguenti Autorizzazioni di Agibilità:

- Autorizzazione di Agibilità Prot. n° 3359/92 del 23/10/1992 P.E. 3/92;
- Autorizzazione di Agibilità Prot. n° 4031 del 17/12/1992 P.E. 3/92;
- Autorizzazione di Agibilità Prot. n° 948 del 24/09/1993 P.E. 3/93;
- Autorizzazione di Agibilità Prot. n° 4549 del 22/10/1994 P.E. 3/93.

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Magliano di Tenna in data 01.03.2020 l'area distinta al Catasto Terreni di Magliano di Tenna al Foglio 9 con la particella 270 ricade in parte in Zona D3 – zona distributiva commerciale (art. 0-34 delle NTA), in parte è destinata a Parcheggio (art. 41-43 delle NTA) ed in parte a Viabilità (art.41-42 delle NTA).

#### Precisazioni

L'Esperto ha precisato che allo stato attuale l'immobile presenta diverse difformità nella divisione degli spazi interni e quindi nella suddivisione in Subalterni, e precisamente:

-- al piano seminterrato sono stati accorpati i subalterni 12-13-14 a formare un'unica unità immobiliare, variazione in parte eseguita con la D.I.A. del 2009 (fusione sub 13 e 14), per la quale andrebbe presentata la variazione catastale, presso il competente ufficio territoriale, per fusione dei subalterni creandone uno nuovo;

--al piano primo lato Ovest a livello urbanistico e catastale risulta un unico negozio, Sub 47, mentre ne sono stati realizzati due, circostanza per la quale l'Esperto ne prospetta la regolarizzazione sia in comune sia presso l'ufficio territoriale. Risulta difforme a livello catastale la porzione ad Est indicata con i Sub 30-44-46, e quella a Nord, indicata con i Sub 25-26-42-43, subalterni che sono stati modificati a seguito della D.I.A. del 2009 ma per i quali non è stata mai presentata relativa variazione catastale;

--al Piano Primo lato Est risultano difformi da quanto censito in Catasto i Sub 38 e 39, in quanto risultanti due locali invece di uno così come modificato con la D.I.A. del 2009 e quindi occorre eseguire la relativa variazione catastale.

Per l'immobile non risultano i relativi Attestati di Prestazione Energetica.

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

- CILA in Sanatoria presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Magliano di Tenna al fine di regolarizzare la fusione dei Sub 12-13-14 per un costo complessivo stimato (omnicomprensivo di: Sanzione Amministrativa da pagare al Comune di Magliano di Tenna; Parcella Onorario per la redazione della CILA) di cui si è tenuto conto ai fini della stima del lotto

- CILA in Sanatoria presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Magliano di Tenna al fine di regolarizzare la divisione del Sub 47 per un costo complessivo stimato (omnicomprensivo di: Sanzione Amministrativa da pagare al Comune di Magliano di Tenna; Parcella Onorario per la redazione della CILA) di cui si è tenuto conto ai fini della stima del lotto;

- Redazione della Variazione Catastale presso il competente Ufficio Territoriale per un costo complessivo stimato (omnicomprensivo di Parcella Onorario e diritti di registrazione della variazione per 4 subalterni) di cui si è tenuto conto ai fini della stima del lotto;

- Redazione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) per tutte e 23 le unità presenti, per un costo complessivo stimato di cui si è tenuto conto ai fini della stima del lotto.

Oltre a tali costi sono state computate ai fini della stima del lotto anche le spese di ripristino dell'impianto antincendio e rilevazione fumi.

\*\*\*

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

### **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.

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

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

L'offerta di acquisto, che è irrevocabile salvi i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., potrà essere presentata esclusivamente con modalità telematiche (offerta telematica) con assolvimento dell'imposta di bollo.

La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire con i termini e le modalità indicate nell'ordinanza di delega.

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

### **PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA**

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) (seguendo le indicazioni riportate all'interno dello stesso portale), a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

#### **Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate **esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita 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, ovvero entro le ore 12,00 del giorno Martedì 4/12/2024 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziactert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziactert.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 un 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 un minore, 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:

- o L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- o L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- o Il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- o L'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);
- o La data delle operazioni di vendita;
- o Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- o 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. 245/2017/ R.G.E. Trib. Fermo, Lotto 1 - Versamento cauzione*". Il bonifico dovrà essere effettuato in favore di ASTALEGALE.NET SPA acceso presso Banca Sella S.p.A. 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 corrente 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 minorenni, 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 interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- Se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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

**ASTALEGALE.NET SPA accesso presso Banca Sella S.p.A. 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 intestato al 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 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 bancario sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

**Modalità della vendita telematica asincrona:**

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET Spa;
- 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](http://www.spazioaste.it);
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista Delegato, Avv. Vanessa Fedeli.

**Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati: **il giorno 11 Dicembre 2024 alle ore 10.00** all'interno dell'area riservata del Portale del Gestore.

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.

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'art. 588 c.p.c. (ex art. 572 c.p.c.).

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

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

**La gara avrà la durata di 2 (due) giorni con inizio il giorno martedì 11 Dicembre 2024 ore 10.00 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12,00 del giorno venerdì 13 Dicembre 2024 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.**

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

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 in 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 e-mail 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 Gestore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

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

**Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.**

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

**L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione - o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale 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.**

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

Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato: **1.** si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; **2.** segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); **3.** con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

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

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario

tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

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

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

A norma dell'art. 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.

Si avverte l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, di fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione del bene entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del professionista delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.

#### **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 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 Montegranaro alla Via Kuliscioff n. 19 (Tel. 0734.301931 – Cell. 388.8911668) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

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

Fermo li, 30/10/2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Filippo Ventola

