

Avv. Pier Luigi Vecchiotti

Ordine degli Avvocati di FERMO

Iscritto all'Albo Speciale degli Avvocati Cassazionisti

Via Ischia I n. 305

63066 - Grottammare (AP)

Tel. 0735/85058-84783 mob. 333.2700770

e-mail: pierluigi.vecchiotti@studiolegalefov.it

Pec: avv.pierluigivecchiotti@legalmail.it

TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzione immobiliare n. 58/2019 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Pier Luigi Vecchiotti, con studio a Grottammare (AP) in Via Ischia I n. 305, vista l'ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo del 03/10/2023 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati della procedura esecutiva immobiliare in oggetto e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni

AVVISA

che il giorno **05/02/2025** alle **ore 12:00** si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona** tramite la piattaforma **www.spazioaste.it** (gestore delle vendite telematiche astalegale.net) come di seguito descritto e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita dei lotti sotto indicati ed analiticamente descritti nell'elaborato peritale dell'esperto incaricato Ing. Antonio Zamponi del 01/09/2023 al quale si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà (1/1) su appartamento sito a Sant'Elpidio A Mare (FM) in Via Trentino snc, della superficie commerciale di 85,56 mq, in corso di costruzione.

Si tratta di un appartamento in corso di costruzione di 80,00 mq lordi, 69,00 mq netti, oltre balconi di 18,5 mq effettivi per una superficie commerciale complessiva di 87,00 mq, h 2,72, ubicato al piano primo di un fabbricato residenziale che si sviluppa su più livelli all'interno di un lotto di terra in forte pendenza compreso tra la via Lombardia e via Trentino nel Comune di S. Elpidio a Mare. La numerazione civica si riferisce alla via Trentino. L'edificio esternamente presenta pareti di tamponamento con mattoncini a faccia-vista, mentre la struttura portante è costituita da telai in c.a. costituiti da travi e pilastri, i quali ultimi, per la geometria in pianta del fabbricato sono distribuiti in maniera irregolare. L'abitazione, priva di alcune opere di finitura di cui si dirà in seguito, si compone di: ingresso, soggiorno - pranzo - cottura (unico spazio aperto), piccolo disimpegno, bagno privo di ogni sanitario escluso il piatto doccia, due camere da letto matrimoniali; completano le superfici residenziali due balconi a Sud e Ovest. L'accesso è garantito dalla via pubblica attraverso una scala condominiale esterna che si sviluppa lungo il confine Est del lotto salendo da via Trentino verso via Lombardia e poi attraverso una scala comune ai sub 8 e 11; il portone di ingresso blindato è privo del pannello esterno di finitura mentre quello interno deve essere montato; mancano inoltre gli infissi interni quali porte e finestre mentre le aperture sono dotate di persiane. L'unità immobiliare è priva delle tinteggiature in tutti gli ambienti come pure i pavimenti e battiscopa, la caldaia per il riscaldamento a pavimento, già predisposto, e la pompa di calore per il raffrescamento, manca altresì l'impianto elettrico con i frutti dei vari punti luce, presa, interruttori e placche.

L'immobile è identificato al N.C.F. del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) come segue:

Foglio 37, Particella 612, Sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Trentino snc, piano: primo.

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 47.503,12.

Offerta minima: € 35.627,34 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Alla data del sopralluogo del tecnico incaricato l'immobile risultava libero. L'immobile è privo di certificato di agibilità.

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

Permesso di Costruire N. 153/2005, intestata a *omissis* per lavori di Costruzione Fabbricato di Civile Abitazione, presentata il 13/06/2005 con il n. 11605 di protocollo.

D.I.A. N. 18031/09, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori permesso di costruire b153/05 e DIA del 20.12.2006, presentata il 30/07/2009 con il n. 18031 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a completamento lavori in riferimento al P.d.C. 153/05 e DIA 20.12.2006

D.I.A. variante al P.d.C. 153/05 del 13.06.2005 e D.I.A. 20.12.2006 e D.I.A. 30.09.2009 N. 24488/2010, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori, presentata il 30/09/2010 con il n. 24448 di protocollo. Alla pratica in oggetto è stata presentata integrazione in data 08.10.2010 / 25329 S.C.I.A. N. 25182/2014, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori al P.d.C. 153/05 e successive D.I.A., presentata il 17/11/2014 con il n. 25182 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a alcune unità immobiliari, appartamenti e garages, finiture, sistemazioni esterne.

P.d.C. Permesso di costruire. N. 82/2016, intestata a *omissis*, per lavori di variante al P.d.C. 153/05 e S.C.I.A. 25182 del 17.11.2014, ampliamento piano secondo, presentata il 26/04/2016 con il n. 2016/9179 di protocollo, rilasciata il 21/11/2016 con il n. 82/2016 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a variante al P.d.C. 153/05, SCIA 25182/23014 e sanatoria ampliamento piano secondo

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica dell'Ing. Antonio Zamponi del 01/09/2023 allegata al presente avviso. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà (1/1) su appartamento sito a Sant'Elpidio A Mare (FM) in Via Trentino snc della superficie commerciale di 79,35 mq, in corso di costruzione.

Si tratta di un appartamento in corso di costruzione di 77,00 mq lordi, 69,00 mq netti, oltre balconi di 7,84 mq effettivi per una superficie commerciale complessiva di 79,35 mq, h= 2,73, ubicato al P-S1° di un fabbricato residenziale che si sviluppa su più livelli all'interno di un lotto di terra in forte pendenza compreso tra la via Lombardia e via Trentino nel Comune di S. Elpidio a Mare. La numerazione civica si riferisce alla via Trentino. L'edificio esternamente presenta pareti di

tamponamento con mattoncini a faccia-vista mentre la struttura portante è costituita da telai in c.a. costituiti da travi e pilastri, i quali ultimi, per la geometria in pianta del fabbricato sono distribuiti in maniera irregolare. L'abitazione, priva di alcune opere di finitura di cui si dirà in seguito, si compone di: ingresso, soggiorno - pranzo - cottura (unico spazio aperto), piccolo disimpegno, bagno privo di ogni sanitario escluso il piatto doccia, due camere da letto matrimoniali; completano le superfici residenziali il balcone a Ovest. L'accesso è garantito dalla via pubblica attraverso una scala condominiale esterna che si sviluppa lungo il confine Est del lotto salendo da via Trentino verso via Lombardia e poi attraverso una scala comune ai sub 8 e 11; il portone di ingresso blindato è privo del pannello interno che deve essere montato, mancano inoltre gli infissi interni quali porte e finestre mentre le aperture sono dotate di persiane; mancano inoltre, le tinteggiature in tutti gli ambienti come pure i pavimenti e battiscopa, la caldaia per il riscaldamento a pavimento, già predisposto, e la pompa di calore per il raffrescamento, mancano altresì i frutti nei vari punti luce interruttori e placche.

L'immobile è identificato al N.C.F. del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) come segue:

Foglio 37, Particella 612, Sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Trentino snc, piano: pS1.

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 39.628,12.

Offerta minima: € 29.721,09 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Alla data del sopralluogo del tecnico incaricato l'immobile risultava libero. L'immobile è privo di certificato di agibilità.

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

Permesso di Costruire N. 153/2005, intestata a *omissis* per lavori di Costruzione Fabbricato di Civile Abitazione, presentata il 13/06/2005 con il n. 11605 di protocollo.

D.I.A. N. 18031/09, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori permesso di costruire b153/05 e DIA del 20.12.2006, presentata il 30/07/2009 con il n. 18031 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a completamento lavori in riferimento al P.d.C. 153/05 e DIA 20.12.2006

D.I.A. variante al P.d.C. 153/05 del 13.06.2005 e D.I.A. 20.12.2006 e D.I.A. 30.09.2009 N. 24488/2010, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori, presentata il 30/09/2010 con il n. 24448 di protocollo. Alla pratica in oggetto è stata presentata integrazione in data 08.10.2010 / 25329 S.C.I.A. N. 25182/2014, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori al P.d.C. 153/05 e successive D.I.A., presentata il 17/11/2014 con il n. 25182 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a alcune unità immobiliari, appartamenti e garages, finiture, sistemazioni esterne.

P.d.C. Permesso di costruire. N. 82/2016, intestata a *omissis*, per lavori di variante al P.d.C. 153/05 e S.C.I.A. 25182 del 17.11.2014, ampliamento piano secondo, presentata il 26/04/2016 con il n. 2016/9179 di protocollo, rilasciata il 21/11/2016 con il n. 82/2016 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a variante al P.d.C. 153/05, SCIA 25182/23014 e sanatoria ampliamento piano secondo.

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica dell'Ing. Antonio Zamponi del 01/09/2023 allegata al presente avviso. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà (1/1) su cantina sita a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Trentino snc, della superficie commerciale di 35,70 mq.

Si tratta di una cantina di forma pressoché rettangolare delle dimensioni interne misurate di m 5,50 med x 5,75 = 31,65 mq e comm.le di 35,68 mq, altezza interna netta di 2,86 m al grezzo del solaio di calpestio mancando il massetto e pavimento. L'accesso al locale, che in un precedente progetto doveva essere destinato a garage, è garantito da una scala e poi un corridoio all'aperto sul fronte Est attraverso il quale si arriva sull'ambiente sub3 qualificato come bene comune non censibile ai sub 16,17 e 18 e sul quale si aprono, il locale cantina in oggetto e le altre due cantine sub 17 e sub 18 di dimensioni diverse. Il locale risulta privo di alcune finiture come tinteggiature e pavimento ma completo di intonaco alle pareti, bocche di lupo per areazione sulla parete Nord; è privo anche di impianto elettrico utile per illuminazione che può però facilmente essere installato. La serranda di chiusura risulta è mancante e non è stata reperita neanche nei locali vicini in deposito. Dallo spazio comune è poi possibile accedere alla corte esterna censita al sub 35, anch'essa bene comune ai sub 16-17-18.

L'immobile è identificato al N.C.F. del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) come segue:

Foglio 37, Particella 612, Sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Trentino, piano: S1.

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 6.046,87.

Offerta minima: € 4.535,15 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Alla data del sopralluogo del tecnico incaricato l'immobile risultava libero. L'immobile è privo di certificato di agibilità.

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

Permesso di Costruire N. 153/2005, intestata a *omissis* per lavori di Costruzione Fabbricato di Civile Abitazione, presentata il 13/06/2005 con il n. 11605 di protocollo.

D.I.A. N. 18031/09, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori permesso di costruire b153/05 e DIA del 20.12.2006, presentata il 30/07/2009 con il n. 18031 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a completamento lavori in riferimento al P.d.C. 153/05 e DIA 20.12.2006

D.I.A. variante al P.d.C. 153/05 del 13.06.2005 e D.I.A. 20.12.2006 e D.I.A. 30.09.2009 N. 24488/2010, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori, presentata il 30/09/2010 con il n. 24448 di protocollo. Alla pratica in oggetto è stata presentata integrazione in data 08.10.2010 / 25329 S.C.I.A. N. 25182/2014, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori al P.d.C. 153/05 e successive D.I.A., presentata il 17/11/2014 con il n. 25182 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a alcune unità immobiliari, appartamenti e garages, finiture, sistemazioni esterne.

P.d.C. Permesso di costruire. N. 82/2016, intestata a *omissis*, per lavori di variante al P.d.C. 153/05 e S.C.I.A. 25182 del 17.11.2014, ampliamento piano secondo, presentata il 26/04/2016 con il n.

2016/9179 di protocollo, rilasciata il 21/11/2016 con il n. 82/2016 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a variante al P.d.C. 153/05, SCIA 25182/23014 e sanatoria ampliamento piano secondo.

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica dell'Ing. Antonio Zamponi del 01/09/2023 allegata al presente avviso. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

LOTTO 4

Diritti di piena proprietà (1/1) su cantina sita a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Trentino snc, della superficie commerciale di 12,77 mq.

Si tratta di una cantina di forma pressoché rettangolare delle dimensioni interne misurate di 2,06 m x 5,19 = 10,69 mq e comm.le di 12,77 mq, altezza interna netta di 2,86 m al grezzo del solaio di calpestio mancando il massetto e pavimento. L'accesso al locale, che in un precedente progetto doveva essere destinato a garage, è garantito da una scala e poi un corridoio all'aperto sul fronte Est attraverso il quale si arriva sull'ambiente sub3 qualificato come bene comune non censibile ai sub 16,17 e 18 e sul quale si aprono, il locale cantina in oggetto e le altre due cantine sub 16 e sub 18 di dimensioni diverse. Il locale risulta privo di finiture come tinteggiature e pavimento ma completo di intonaco alle pareti e soffitto, è privo di ogni apertura verso l'esterno per luce e aria ed è privo anche di impianto elettrico utile per illuminazione che può però facilmente essere installato. La porta di chiusura risulta è mancante e non è stata reperita neanche in deposito nei locali vicini. Dallo spazio comune è poi possibile accedere alla corte esterna censita al sub35, anch'essa bene comune ai sub 16-17-18.

L'immobile è identificato al N.C.F. del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) come segue:

Foglio 37, Particella 612, Sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Trentino, piano: S1.

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 1.828,12.

Offerta minima: € 1.371,09 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Alla data del sopralluogo del tecnico l'immobile risultava libero.

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

Permesso di Costruire N. 153/2005, intestata a *omissis* per lavori di Costruzione Fabbricato di Civile Abitazione, presentata il 13/06/2005 con il n. 11605 di protocollo.

D.I.A. N. 18031/09, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori permesso di costruire b153/05 e DIA del 20.12.2006, presentata il 30/07/2009 con il n. 18031 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a completamento lavori in riferimento al P.d.C. 153/05 e DIA 20.12.2006

D.I.A. variante al P.d.C. 153/05 del 13.06.2005 e D.I.A. 20.12.2006 e D.I.A. 30.09.2009 N. 24488/2010, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori, presentata il 30/09/2010 con il n. 24448 di protocollo. Alla pratica in oggetto è stata presentata integrazione in data 08.10.2010 / 25329 S.C.I.A. N. 25182/2014, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori al P.d.C. 153/05 e successive D.I.A., presentata il 17/11/2014 con il n. 25182 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a alcune unità immobiliari, appartamenti e garages, finiture, sistemazioni esterne.
P.d.C. Permesso di costruire. N. 82/2016, intestata a *omissis*, per lavori di variante al P.d.C. 153/05 e S.C.I.A. 25182 del 17.11.2014, ampliamento piano secondo, presentata il 26/04/2016 con il n. 2016/9179 di protocollo, rilasciata il 21/11/2016 con il n. 82/2016 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a variante al P.d.C. 153/05, SCIA 25182/23014 e sanatoria ampliamento piano secondo.

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica dell'Ing. Antonio Zamponi del 01/09/2023 allegata al presente avviso. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

LOTTO 5

Diritti di piena proprietà (1/1) su cantina sita a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Trentino snc, della superficie commerciale di della superficie commerciale di 22,20 mq.

Si tratta di una cantina di forma pressoché rettangolare delle dimensioni interne misurate di 5,03 md x 4,11= 20,67 mq e commerciale di 22,20 mq, altezza interna netta di 2,86 m al grezzo del solaio di calpestio mancando il massetto e pavimento. L'accesso al locale che in un precedente progetto doveva essere destinato a garage è garantito da una scala e poi un corridoio all'aperto sul fronte Est attraverso il quale si arriva su un ambiente qualificato come accesso comune ai sub 16,17 e 18 (catastalmente sub 3 bcnc) e sul quale si aprono, il locale cantina in oggetto e le altre due cantine sub 16 e sub 17 di dimensioni diverse. Il locale risulta privo di finiture come tinteggiature e pavimento ma completo di intonaco alle pareti e soffitto, ha una piccola apertura verso l'esterno per luce e aria ed è privo anche di impianto elettrico utile per illuminazione che può però facilmente essere installato. La serranda risulta è mancante e non è stata reperita neanche in deposito nei locali vicini. Dallo spazio comune è poi possibile accedere alla corte esterna censita al sub35, anch'essa bene comune ai sub 16-17-18.

L'immobile è identificato al N.C.F. del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) come segue:

Foglio 37, Particella 612, Sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Trentino, piano: S1

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 4.190,62.

Offerta minima: € 3.142,96 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Alla data del sopralluogo del tecnico l'immobile risultava libero.

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

Permesso di Costruire N. 153/2005, intestata a *omissis* per lavori di Costruzione Fabbricato di Civile Abitazione, presentata il 13/06/2005 con il n. 11605 di protocollo.

D.I.A. N. 18031/09, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori permesso di costruire b153/05 e DIA del 20.12.2006, presentata il 30/07/2009 con il n. 18031 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a completamento lavori in riferimento al P.d.C. 153/05 e DIA 20.12.2006

D.I.A. variante al P.d.C. 153/05 del 13.06.2005 e D.I.A. 20.12.2006 e D.I.A. 30.09.2009 N. 24488/2010, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori, presentata il 30/09/2010 con il n. 24448 di protocollo. Alla pratica in oggetto è stata presentata integrazione in data 08.10.2010 / 25329 S.C.I.A. N. 25182/2014, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori al P.d.C. 153/05 e successive D.I.A., presentata il 17/11/2014 con il n. 25182 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a alcune unità immobiliari, appartamenti e garages, finiture, sistemazioni esterne.

P.d.C. Permesso di costruire. N. 82/2016, intestata a *omissis*, per lavori di variante al P.d.C. 153/05 e S.C.I.A. 25182 del 17.11.2014, ampliamento piano secondo, presentata il 26/04/2016 con il n. 2016/9179 di protocollo, rilasciata il 21/11/2016 con il n. 82/2016 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a variante al P.d.C. 153/05, SCIA 25182/23014 e sanatoria ampliamento piano secondo.

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica dell'Ing. Antonio Zamponi del 01/09/2023 allegata al presente avviso. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

LOTTO 6

Diritti di piena proprietà (1/1) su posto auto sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in Via Trentino snc, della superficie commerciale di 12,00 mq.

Posto auto scoperto ubicato all'esterno del fabbricato a ridosso del muro di contenimento in c.a. realizzato sull'allineamento del fabbricato stesso, (si veda la doc.ne fotografica e la planimetria catastale), le dimensioni sono pari a 12,00 mq e la superficie di sedime è semplicemente inghiaiaata. Il posto auto in questione è facilmente raggiungibile da via Trentino all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato di riferimento.

L'immobile è identificato al N.C.F. del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) come segue:

Foglio 37, Particella 612, Sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 12 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: via Trentino snc, piano: S3

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 1.687,50.

Offerta minima: € 1.265,62 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Alla data del sopralluogo del tecnico l'immobile risultava libero.

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

Permesso di Costruire N. 153/2005, intestata a *omissis* per lavori di Costruzione Fabbricato di Civile Abitazione, presentata il 13/06/2005 con il n. 11605 di protocollo.

D.I.A. N. 18031/09, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori permesso di costruire b153/05 e DIA del 20.12.2006, presentata il 30/07/2009 con il n. 18031 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a completamento lavori in riferimento al P.d.C. 153/05 e DIA 20.12.2006

D.I.A. variante al P.d.C. 153/05 del 13.06.2005 e D.I.A. 20.12.2006 e D.I.A. 30.09.2009 N. 24488/2010, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori, presentata il 30/09/2010 con il n. 24448 di protocollo. Alla pratica in oggetto è stata presentata integrazione in data 08.10.2010 / 25329 S.C.I.A. N. 25182/2014, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori al P.d.C. 153/05 e successive D.I.A., presentata il 17/11/2014 con il n. 25182 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a alcune unità immobiliari, appartamenti e garages, finiture, sistemazioni esterne.

P.d.C. Permesso di costruire. N. 82/2016, intestata a *omissis*, per lavori di variante al P.d.C. 153/05 e S.C.I.A. 25182 del 17.11.2014, ampliamento piano secondo, presentata il 26/04/2016 con il n. 2016/9179 di protocollo, rilasciata il 21/11/2016 con il n. 82/2016 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a variante al P.d.C. 153/05, SCIA 25182/23014 e sanatoria ampliamento piano secondo.

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica dell'Ing. Antonio Zamponi del 01/09/2023 allegata al presente avviso. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

LOTTO 7

Diritti di piena proprietà (1/1) su posto auto sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in Via Trentino snc, della superficie commerciale di 13,00 mq.

Posto auto scoperto che, insieme ad un altro in tutto simile a questo (sub 37), si raggiunge tramite rampa esterna con soletta in cemento sul lato Est (sub 31) del fabbricato e che è confinata da un muro in calcestruzzo a Nord che sostiene un terrapieno destinato attualmente a verde (sub 35). I posti macchina in questione sono prossimi all'accesso ai garage di cui ai sub 19 e 20 (garage) e misurano ciascuno 13,00 mq. Cfr doc.ne fotografica e planimetrie catastali.

L'immobile è identificato al N.C.F. del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) come segue:

Foglio 37, Particella 612, Sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 16,78 Euro, indirizzo catastale: via Trentino snc, piano: terra.

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 2.013,75.

Offerta minima: € 1.510,31 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Alla data del sopralluogo del tecnico l'immobile risultava libero.

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

Permesso di Costruire N. 153/2005, intestata a *omissis* per lavori di Costruzione Fabbricato di Civile Abitazione, presentata il 13/06/2005 con il n. 11605 di protocollo.

D.I.A. N. 18031/09, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori permesso di costruire b153/05 e DIA del 20.12.2006, presentata il 30/07/2009 con il n. 18031 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a completamento lavori in riferimento al P.d.C. 153/05 e DIA 20.12.2006

D.I.A. variante al P.d.C. 153/05 del 13.06.2005 e D.I.A. 20.12.2006 e D.I.A. 30.09.2009 N. 24488/2010, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori, presentata il 30/09/2010 con il n. 24448 di protocollo. Alla pratica in oggetto è stata presentata integrazione in data 08.10.2010 / 25329 S.C.I.A. N. 25182/2014, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori al P.d.C. 153/05 e successive D.I.A., presentata il 17/11/2014 con il n. 25182 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a alcune unità immobiliari, appartamenti e garages, finiture, sistemazioni esterne.

P.d.C. Permesso di costruire. N. 82/2016, intestata a *omissis*, per lavori di variante al P.d.C. 153/05 e S.C.I.A. 25182 del 17.11.2014, ampliamento piano secondo, presentata il 26/04/2016 con il n. 2016/9179 di protocollo, rilasciata il 21/11/2016 con il n. 82/2016 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a variante al P.d.C. 153/05, SCIA 25182/23014 e sanatoria ampliamento piano secondo.

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica dell'Ing. Antonio Zamponi del 01/09/2023 allegata al presente avviso. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

LOTTO 8

Diritti di piena proprietà (1/1) su posto auto sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in Via Trentino snc, della superficie commerciale di della superficie commerciale di 13,00 mq.

Posto auto scoperto che insieme ad un altro in tutto simile a questo (sub 36) si raggiunge tramite rampa esterna con soletta in cemento sul lato Est (sub 31) del fabbricato e che è confinata da un muro in calcestruzzo a Nord che sostiene un terrapieno destinato attualmente a verde (sub 35). I posti macchina in questione sono prossimi all'accesso ai garage di cui ai sub 19 e 20 (garage) e misurano ciascuno 13,00 mq. Cfr doc.ne fotografica e planimetrie catastali.

L'immobile è identificato al N.C.F. del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) come segue:

Foglio 37, Particella 612, Sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 13 mq, rendita 16,78 Euro, indirizzo catastale: via trentino snc, piano: terra

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 2.182,50.

Offerta minima: € 1.636,87 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Alla data del sopralluogo del tecnico l'immobile risultava libero.

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

Permesso di Costruire N. 153/2005, intestata a *omissis* per lavori di Costruzione Fabbricato di Civile Abitazione, presentata il 13/06/2005 con il n. 11605 di protocollo.

D.I.A. N. 18031/09, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori permesso di costruire b153/05 e DIA del 20.12.2006, presentata il 30/07/2009 con il n. 18031 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a completamento lavori in riferimento al P.d.C. 153/05 e DIA 20.12.2006

D.I.A. variante al P.d.C. 153/05 del 13.06.2005 e D.I.A. 20.12.2006 e D.I.A. 30.09.2009 N. 24488/2010, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori, presentata il 30/09/2010 con il n. 24448 di protocollo. Alla pratica in oggetto è stata presentata integrazione in data 08.10.2010 / 25329 S.C.I.A. N. 25182/2014, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori al P.d.C. 153/05 e successive D.I.A., presentata il 17/11/2014 con il n. 25182 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a alcune unità immobiliari, appartamenti e garages, finiture, sistemazioni esterne.

P.d.C. Permesso di costruire. N. 82/2016, intestata a *omissis*, per lavori di variante al P.d.C. 153/05 e S.C.I.A. 25182 del 17.11.2014, ampliamento piano secondo, presentata il 26/04/2016 con il n. 2016/9179 di protocollo, rilasciata il 21/11/2016 con il n. 82/2016 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a variante al P.d.C. 153/05, SCIA 25182/23014 e sanatoria ampliamento piano secondo.

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica dell'Ing. Antonio Zamponi del 01/09/2023 allegata al presente avviso. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

LOTTO 9

Diritti di piena proprietà (1/1) su area urbana sita a Sant'Elpidio a Mare (FM) in Via Trentino snc, della superficie commerciale di 24,00 mq.

Area urbana costituita da porzione di corte scoperta confinato tra il fabbricato ad Ovest e la scala condominiale a Est che percorre tutto il lotto da Sud a Nord. L'area è accessibile solo dal ripiano del sub 27 (BCNC ai sub 26 e 33) attraverso un piccolo cancello ubicato nella parte alta, ma privo attualmente di scalette che consentono di accedere all'area di sedime in questione. Allo stato attuale il terreno, di soli 24,00 mq, risulta privo di ogni essenza arborea e con superficie irregolare ed inerbita.

L'immobile è identificato al N.C.F. del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) come segue:

Foglio 37, Particella 612, Sub. 34 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 24 mq, indirizzo catastale: via Trentino snc, piano: terra.

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 945,00.

Offerta minima: € 708,75 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Alla data del sopralluogo del tecnico l'immobile risultava libero.

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

Permesso di Costruire N. 153/2005, intestata a *omissis* per lavori di Costruzione Fabbricato di Civile Abitazione, presentata il 13/06/2005 con il n. 11605 di protocollo.

D.I.A. N. 18031/09, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori permesso di costruire b153/05 e DIA del 20.12.2006, presentata il 30/07/2009 con il n. 18031 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a completamento lavori in riferimento al P.d.C. 153/05 e DIA 20.12.2006

D.I.A. variante al P.d.C. 153/05 del 13.06.2005 e D.I.A. 20.12.2006 e D.I.A. 30.09.2009 N. 24488/2010, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori, presentata il 30/09/2010 con il n. 24448 di protocollo. Alla pratica in oggetto è stata presentata integrazione in data 08.10.2010 / 25329

S.C.I.A. N. 25182/2014, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori al P.d.C. 153/05 e successive D.I.A., presentata il 17/11/2014 con il n. 25182 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a alcune unità immobiliari, appartamenti e garages, finiture, sistemazioni esterne.

P.d.C. Permesso di costruire. N. 82/2016, intestata a *omissis*, per lavori di variante al P.d.C. 153/05 e S.C.I.A. 25182 del 17.11.2014, ampliamento piano secondo, presentata il 26/04/2016 con il n. 2016/9179 di protocollo, rilasciata il 21/11/2016 con il n. 82/2016 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a variante al P.d.C. 153/05, SCIA 25182/23014 e sanatoria ampliamento piano secondo.

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica dell'Ing. Antonio Zamponi del 01/09/2023 allegata al presente avviso. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

LOTTO 10

Diritti di piena proprietà (1/1) su area urbana sita a Sant'Elpidio a Mare (FM) in Via Trentino snc, della superficie commerciale di 36,00 mq.

Area urbana di 36,00 mq costituita da una striscia di terreno stretta e allungata e ubicata lungo il confine Sud del lotto di cui alla part. 612. Tale striscia di terreno risulta inaccessibile dalla corte del fabbricato in questione e si trova ad una quota più bassa rispetto a questo di circa 3,00 e risulta confinata anche da recinzione metallica realizzata al disopra di un muro in cls. L'area, con vocazione di fatto ortiva, viene utilizzata dai proprietari della part. 126 con cui confina a Sud.

L'immobile è identificato al N.C.F. del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) come segue:

Foglio 37, Particella 612, Sub. 25 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 36 mq, indirizzo catastale: via Trentino snc, piano: S3.

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 1.406,25.

Offerta minima: € 1.054,68 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Alla data del sopralluogo del tecnico l'immobile risultava occupato senza titolo opponibile alla procedura.

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

Permesso di Costruire N. 153/2005, intestata a *omissis* per lavori di Costruzione Fabbricato di Civile Abitazione, presentata il 13/06/2005 con il n. 11605 di protocollo.

D.I.A. N. 18031/09, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori permesso di costruire b153/05 e DIA del 20.12.2006, presentata il 30/07/2009 con il n. 18031 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a completamento lavori in riferimento al P.d.C. 153/05 e DIA 20.12.2006

D.I.A. variante al P.d.C. 153/05 del 13.06.2005 e D.I.A. 20.12.2006 e D.I.A. 30.09.2009 N. 24488/2010, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori, presentata il 30/09/2010 con il n. 24448 di protocollo. Alla pratica in oggetto è stata presentata integrazione in data 08.10.2010 / 25329 S.C.I.A. N. 25182/2014, intestata a *omissis* per lavori di completamento lavori al P.d.C. 153/05 e successive D.I.A., presentata il 17/11/2014 con il n. 25182 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a alcune unità immobiliari, appartamenti e garages, finiture, sistemazioni esterne.

P.d.C. Permesso di costruire. N. 82/2016, intestata a *omissis*, per lavori di variante al P.d.C. 153/05 e S.C.I.A. 25182 del 17.11.2014, ampliamento piano secondo, presentata il 26/04/2016 con il n. 2016/9179 di protocollo, rilasciata il 21/11/2016 con il n. 82/2016 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a variante al P.d.C. 153/05, SCIA 25182/23014 e sanatoria ampliamento piano secondo.

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica dell'Ing. Antonio Zamponi del 01/09/2023 allegata al presente avviso. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte; i procuratori legali (avvocati) possono fare offerta anche per persona da nominare.

Gli interessati devono far pervenire esclusivamente in via **telematica** all'interno del portale del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it**, a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato. Le offerte di acquisto, con assolvimento dell'imposta di bollo, potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma **www.spazioaste.it**

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (per esempio: se l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno di venerdì 30 novembre, l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12,00 di venerdì 23 novembre), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertavp.dgsia@giustiziacert.it.**

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

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

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 58/2019 R.G.E. Tribunale Fermo, lotto n. _____ versamento cauzione*" e dovrà essere versata su conto corrente intestato ad ASTALEGALE.NET s.p.a. alle seguenti coordinate bancarie: Banca Sella S.p.a. - Succ. Telematiche - IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della

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

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario con la causale "*Proc. Esecutiva n. 58/2019 R.G.E. Tribunale Fermo, lotto n. _____, versamento cauzione*" e dovrà essere versata su conto corrente intestato ad ASTALEGALE.NET s.p.a. alle seguenti coordinate bancarie: Banca Sella S.p.a. - Succ. Telematiche - IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670.

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione l'offerta sarà inammissibile. In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c., "*l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al prezzo del decimo del prezzo da lui proposto*".

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito *pst.giustizia.it*

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET S.p.a.

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

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni e avrà inizio il giorno 05/02/2025 alle ore 12:00, nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, e terminerà il giorno 07/02/2025 alle ore 12:00 (termine ultimo per la presentazione di offerte in aumento).

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

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

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 *bis*, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in

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

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

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

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

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

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

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

- tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.
- Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

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

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione - o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - 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).

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

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita. Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione. Il pagamento delle spese condominiali, ove presenti, è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio IVA (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

La presentazione dell'offerta di partecipazione implica per l'offerente la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nella relazione peritale; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza.

PUBBLICITA' E VISITE

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

Il presente avviso sarà pubblicato:
- sul Portale delle Vendite Pubbliche.
- sul sito del Tribunale di Fermo.
- sul sito internet www.astalegale.net

Grottammare (AP), 11/11/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Pier Luigi Vecchiotti