

TRIBUNALE DI FERMO

ESEC. IMM. N. 29/2019 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Avv. Vanessa Fedeli con studio in Fermo alla via Campiglione n. 20 ed iscritta all'Albo degli Avvocati dell'Ordine del Tribunale di Fermo, Professionista Delegata alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 29/2019 r.g. Es. Imm. del Tribunale di Fermo,

VISTI

Gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c., l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 30.5.2023 nell'esecuzione immobiliare n. 29/2019 R.G.E.I. Tribunale di Fermo ed i successivi provvedimenti

AVVISA

che il giorno **mercoledì 26 febbraio 2025 alle ore 15,30** presso il proprio studio in Fermo alla Contrada Campiglione n. 20 (Tel. 0734.628637) procederà alla VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA degli immobili sotto indicati e meglio descritti e riportati nella perizia di stima redatta in data 30.4.2023 dal CTU Arch. Rosalia Michetti alla quale si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

* * * *

*** * LOTTO N. 1 * ***

Fabbricato terratetto in aderenza in MONTE SAN PIETRANGELI (FM) alla Via Roma 32-34, della superficie commerciale complessiva di 170,50 mq (porzione di fabbricato terratetto in aderenza della superficie commerciale di mq 150,50 e negozio di superficie catastale di mq 16 non delimitata inglobato nella predetta porzione di fabbricato – identificati in perizia sub Lotto 1 immobile A e immobile B) per la quota di 1/1 di piena proprietà, costituito da due unità immobiliari indistinte ad uso abitativo e negozio attualmente aventi uguale destinazione d'uso e ingresso unico, così composto:

- piano terra con ingresso-soggiorno, locale cieco ad uso ripostiglio, bagno di servizio sottoscala, inglobante superficie di mq 16 originariamente destinata a negozio e gradinata di accesso al piano primo;
- piano primo con sala da pranzo, cucinino, vano sottoscala di servizio e scala a due rampe di accesso al piano secondo;
- piano secondo con camera da letto e bagno, oltre armadiatura a muro su pianerottolo e scala a due rampe di accesso al piano superiore;
- piano terzo sottotetto abitabile con due camere da letto.

Il fabbricato necessita di regolarizzazione edilizia per mancato rilascio di titolo abilitativo per sopraelevazione di un piano con rifacimento della copertura a costituire sottotetto abitabile nonché per successiva recente ristrutturazione.

Il fabbricato presenta quattro piani fuori terra, risulta censito nell'anno 1939, sopraelevato nell'anno 1964 e ristrutturato di recente senza titoli abilitativi. Le altezze interne utili sono pari a ml. 2,74 al p.T, ml.2,53 al p.1, ml.2,87 al p.2, media di ml.3,19 al p.3 sottotetto.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

- **Foglio 14 particella 64 sub. 1, categoria A/5, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale VIA ROMA n. 33, piano PT-1-2**

- **Foglio 14 particella 64 sub. 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 226,41 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: PT**

Confini: Via Roma, proprietà a due lati di u.i.u. in C.F. al Foglio 14 part. 63 subb.3-4-5 e part.65 subb.1-2, proprietà di u.i.u. in C.F. al Foglio 14 part.20 subb.1-3-4-5, salvo altri.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà pari all'intero (1/1)

Il lotto è libero da persone, ma (come risulta dall'ultima relazione del custode) è ingombro di beni mobili di proprietà degli esecutati.

- **Prezzo base: Euro 31.640,63**, oltre imposte di legge (importo già decurtato dell'importo forfettario di € 200,00 perché sprovvisto di APE);
- **Offerta minima: Euro 23.730,47** oltre imposte di legge, pari al 75% del prezzo base.
- **Cauzione: pari o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto.**
- **Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00.**

PRECISAZIONI SU LOTTO N. 1

Dalla perizia si rileva:

- per la porzione di fabbricato terratetto in aderenza che "l'immobile risulta censito in Catasto dall'anno 1939 senza planimetria di riferimento e ampliato per sopraelevazione di un piano nell'anno 1964 con richiesta di L.E. approvata dalla C.E.C. ma non rilasciata, con recente non meglio databile ristrutturazione priva di titolo abilitativo; esso necessita di regolarizzazione da sottoporre al vaglio dell'U.T.C. ai fini del rilascio di titolo abilitativo in sanatoria per doppia conformità edilizia ex art. 36 DPR 380/2001 o di erogazione sanzione pecuniaria per abuso non demolibile ai sensi dell'art. 34 comma 2 del medesimo DPR 380/2001".

- per la porzione di fabbricato originariamente destinata a negozio: è inglobata in porzione limitrofa ad uso abitativo, senza planimetria di riferimento, attualmente indistinguibile dal resto del fabbricato da cielo a terra ad uso abitativo di cui è parte, accessibile da ingresso unico dalla pubblica via sebbene indicato da due distinti numeri civici.

L'immobile, censito all'anno 1939 ristrutturato nel 1964 e in epoca più recente senza titoli abilitativi, richiede regolarizzazione in quanto unito alla porzione adiacente, di cui è parte integrante non più distinguibile per forma e uso.

Si precisa che in base alla documentazione in atti per gli immobili oggetto di trasferimento non risulta l'attestato di prestazione energetica, per cui il prezzo base sopra indicato è già al netto del relativo costo di forfettarie € 200,00 come da ordinanza di delega.

URBANISTICA LOTTO N. 1

Per l'urbanistica si richiama qui integralmente la perizia dell'Arch. Rosalia Michetti come depositata ai sensi di legge:

“I beni pignorati costituiscono fabbricato da cielo a terra sito nel centro storico del Comune di Monte San Pietrangeli, fabbricato per il quale è stata rintracciata unicamente una pratica edilizia risalente all'anno 1964 per ricostruzione di edificio preesistente con sopraelevazione di un piano, priva di rilascio di Licenza Edilizia nonostante parere favorevole della C.E.C. che ne attesta la conformità alla normativa urbanistico-edilizia all'epoca vigente. Tale fabbricato risulta costruito in data anteriore all'entrata in vigore della Legge n. 1150/1942 in quanto censito d'ufficio nel Catasto Fabbricati nell'anno 1939 senza alcuna planimetria di riferimento.

- Domanda di Licenza Edilizia n. 741/1964 per lavori di ricostruzione fabbricato in centro storico con sopraelevazione di un piano e rifacimento copertura presentata il 13/4/1964 con il n. 741 di protocollo, L.E. non rilasciata. Presso l'archivio documentale dell'ufficio Tecnico del Comune di Monte San Pietrangeli non è stata reperita la Licenza Edilizia relativa alla richiesta inoltrata, ma unicamente verbale di C.E.C. con parere favorevole.

CONFORMITA' EDILIZIA: non conforme ma regolarizzabile.

Il fabbricato risulta sopraelevato di un piano nell'anno 1964 dietro presentazione di richiesta approvata dalla C.E.C. per la quale non risulta però rilasciata regolare licenza edilizia (normativa di riferimento artt. 34 e 36 DPR 380/2001). Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di sanatoria per doppia conformità edilizia con rilascio di titolo abilitativo o versamento di sanzione che eviti la demolizione degli abusi commessi per sopraelevazione al fine di non danneggiare la struttura sottostante agli edifici limitrofi in aderenza.

Non è stata fornita indicazione specifica da parte dell'UTC circa l'iter da seguire per la regolarizzazione coi relativi costi, motivo per cui il CTU ha operato una decurtazione dal valore di stima.

Il CTU ha altresì precisato che non è applicabile la riapertura dei termini per il condono edilizio per i immobili oggetto di vendita all'asta giudiziaria perché, sebbene l'abuso risalga all'anno 1964, le ragioni del credito che hanno dato impulso alla procedura non risultano anteriori alla data di entrata in vigore della Legge 326/2003 (ultima legge sul condono edilizio).

CONFORMITA' CATASTALE: non conforme ma regolarizzabile.

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità: mancano agli atti del catasto le planimetrie dei beni. Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di planimetria mancante dell'intero fabbricato per singolo piano, previa regolarizzazione della situazione alla normativa urbanistico-edilizia vigente, con fusione in unico subalterno delle due particelle di fatto indistinte ed ambedue utilizzate quali abitazione. Il CTU ha quantificato nell'importo forfettario di € 1.500 il costo per la regolarizzazione catastale.

CONFORMITA' URBANISTICA: l'immobile è posto all'interno del centro storico, sottoposto alle N.T.A. di P.R.G. di cui all'art. 66 “Centri e nuclei storici” per il cui contenuto si rinvia alla perizia di stima.

* * * *

*** * LOTTO N. 2 * ***

Appartamento al piano sottostrada con ingresso indipendente da corte comune in MONTE SAN PIETRANGELI (FM) al Viale Giacomo Matteotti 40, della superficie commerciale di 130,00 mq e di altezza interna utile di ml. 2,75, costituito da ampio soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e locale di servizio con ripostiglio interno.

L'immobile fa parte di fabbricato la cui costruzione risulta iniziata in data anteriore all'1/09/1967 come specificato in atto di provenienza; esso è stato ristrutturato nell'anno 2002 conformemente a titolo abilitativo rilasciato di cui alla Concessione Edilizia N. 34 / 2001 e D.I.A. in variante N. 3416 / 2001

Identificazione al Catasto Fabbricati:

- Foglio 14 particella 417 sub. 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 226,21 Euro, indirizzo catastale VIALE GIACOMO MATTEOTTI, piano S1

Confini: Viale Matteotti, corte comune, proprietà di u.i.u. in C.F. al Foglio 14 particella 512 subb.2-3, proprietà di u.i. in C.T. al Foglio 14 particella 420, proprietà di u.i.u. in C.F. al Foglio 14 particella 4 subb.7-8-9-10, salvo altri.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà pari all'intero (1/1)

Il lotto è occupato dall'esecutato.

- o **Prezzo base: Euro 38.306,25**, oltre imposte di legge (già decurtato dell'importo forfettario di € 200,00 perché sprovvisto di APE);
- o **Offerta minima: Euro 28.729,69** oltre imposte di legge, pari al 75% del prezzo base.
- o **Cauzione: pari o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto.**
- o **Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00.**

PRECISAZIONI SU LOTTO N. 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani (oltre sottotetto praticabile) di cui 2 piani fuori terra e 1 piano sottostrada.

Il CTU riferisce che l'immobile è stato costruito ante 1967 ovvero a metà degli anni '50, desumendolo dalla dichiarazione di parte resa nell'atto di provenienza, poiché non ha reperito la L.E. originaria dell'immobile poi ristrutturato nel 2002 conformemente a regolare titolo abilitativo rilasciato.

Si precisa che in base alla documentazione in atti per gli immobili oggetto di trasferimento non risulta l'attestato di prestazione energetica, per cui il prezzo base sopra indicato è già al netto del relativo costo di forfettarie € 200,00 come da ordinanza di delega.

URBANISTICA LOTTO N. 2

Il fabbricato sito in Monte San Pietrangeli al V.le G. Matteotti la cui costruzione risulta iniziata in data anteriore all'1/9/1967 come dichiarato nell'atto di provenienza è stato introdotto agli atti del Catasto

Fabbricati nell'anno 1973 ma presso l'archivio comunale non è attualmente reperibile il titolo abilitativo originario ma unicamente Concessioni Edilizie e DIA successive al suddetto anno che di seguito si riportano:

- Concessione edilizia n. 16/1992 per lavori di rifacimento solaio di copertura ed opere interne, presentata il 24/2/1992 rilasciata il 30/5/1992 con il n. 16/828 di protocollo.
Il titolo è riferito a fabbricato al V.le Matteotti n. 40 in Catasto al Fg 14 part. 417, con particolare riferimento ai piani primo e secondo sottotetto oggetto di realizzazione di opere interne.
- Concessione edilizia n. 34/2001 e successive varianti, per lavori di cambio di destinazione d'uso al piano sottostrada, costruzione di balcone al piano terra, modifiche dei prospetti e ristrutturazione, presentata il 20/6/2002 con il n. 3205 di protocollo, rilasciata il 31/3/2001 con il n. 34/2245 prot.
Il titolo è riferito all'intero fabbricato di V.le Matteotti 40 per le variazioni prospettiche e, per le restanti opere, agli appartamenti distinti nel Catasto fabbricati nel Comune di Monte San Pietrangeli al Foglio 14 part. 417 sub 3-4 per i quali risulta rilasciato certificato di abitabilità dietro richiesta presentata in data 20/6/2002 con n. prot. 3205.
- D.I.A. N. 3416/2001 per lavori di variante a C.E. n. 34/2001, presentata il 19/6/2001 con il n. 3416 di protocollo.

CONFORMITA' EDILIZIA: l'immobile risulta conforme rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato di cui alla DIA N. 3416 del 19/06/2001 in variante a C.E. n. 34 del 31/3/2001 come da certificato di abitabilità. Quanto al titolo originario che ha dato luogo alla costruzione del fabbricato, esso non risulta reperibile presso l'archivio dell'U.T.C. del Comune di Monte San Pietrangeli (FM), come da attestazione rilasciata dal Comune allegata alla perizia di stima.

CONFORMITA' CATASTALE: l'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA: nessuna difformità.

* * * *

*** * LOTTO N. 3 * ***

Appartamento al piano terra in MONTE SAN PIETRANGELI (FM) al Viale Giacomo Matteotti 40, della superficie commerciale di 110,73 mq e di altezza interna utile di ml. 2,95, con accesso da loggia e ingresso comuni, costituito da ingresso aperto su sala da pranzo con angolo cottura e soggiorno, due camere, cameretta e bagno oltre disimpegno e balcone retrostante.

L'immobile fa parte di fabbricato la cui costruzione risulta iniziata in data anteriore all'1/09/1967 come specificato in atto di provenienza; esso è stato ristrutturato nell'anno 2002 conformemente a titolo abilitativo rilasciato di cui alla Concessione Edilizia N. 34 / 2001 e D.I.A. in variante N. 3416 / 2001.

Identificazione al Catasto Fabbricati - foglio 14 particella 417 sub. 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 266,49 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIACOMO MATTEOTTI n. 40, piano: T

Confini: Viale Matteotti, corte comune, proprietà di u.i.u. in C.F. al Foglio 14 particella 512 subb.2-3, proprietà di u.i. in C.T. al Foglio 14 particella 420, proprietà di u.i.u. in C.F. al Foglio 14 particella 4 subb.7-8-9-10, salvo altri.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà pari all'intero (1/1)

Il lotto è occupato dall'esecutato.

- **Prezzo base: Euro 37.272,66**, oltre imposte di legge (già decurtato dell'importo forfettario di € 200,00 perché sprovvisto di APE);
- **Offerta minima: Euro 27.954,50** oltre imposte di legge, pari al 75% del prezzo base.
- **Cauzione: pari o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto.**
- **Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00.**

PRECISAZIONI SU LOTTO N. 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani (oltre sottotetto praticabile) di cui 2 piani fuori terra e 1 piano sottostrada.

Il CTU riferisce che l'immobile è stato costruito ante 1967 ovvero a metà degli anni '50, desumendolo dalla dichiarazione di parte resa nell'atto di provenienza, poiché non ha reperito la L.E. originaria dell'immobile poi ristrutturato nel 2002 conformemente a regolare titolo abilitativo rilasciato.

Si precisa che in base alla documentazione in atti per gli immobili oggetto di trasferimento non risulta l'attestato di prestazione energetica, per cui il prezzo base sopra indicato è già al netto del relativo costo di forfettarie € 200,00 come da ordinanza di delega.

URBANISTICA LOTTO N. 3

Il fabbricato sito in Monte San Pietrangeli al V.le G. Matteotti la cui costruzione risulta iniziata in data anteriore all'1/9/1967 come dichiarato nell'atto di provenienza è stato introdotto agli atti del Catasto Fabbricati nell'anno 1973 ma presso l'archivio comunale non è attualmente reperibile il titolo abilitativo originario ma unicamente Concessioni Edilizie e DIA successive al suddetto anno che di seguito si riportano:

- Concessione edilizia n. 16/1992 per lavori di rifacimento solaio di copertura ed opere interne, presentata il 24/2/1992, rilasciata il 30/5/1992 con il n. 16/828 di protocollo.

Il titolo è riferito a fabbricato al V.le Matteotti n. 40 in Catasto al Fg 14 part. 417, con particolare riferimento ai piani primo e secondo sottotetto oggetto di realizzazione di opere interne.

- Concessione edilizia n. 34/2001 e successive varianti, per lavori di cambio di destinazione d'uso al piano sottostrada, costruzione di balcone al piano terra, modifiche dei prospetti e ristrutturazione, presentata il 20/6/2002 con il n. 3205 di protocollo, rilasciata il 31/3/2001 con il n. 34/2245 prot.

Il titolo è riferito all'intero fabbricato di V.le Matteotti 40 per le variazioni prospettiche e, per le restanti opere, agli appartamenti distinti nel Catasto fabbricati nel Comune di Monte San Pietrangeli al Foglio 14 part. 417 sub 3-4 per i quali risulta rilasciato certificato di abitabilità dietro richiesta presentata in data 20/6/2002 con n. prot. 3205.

- D.I.A. N. 3416/2001 per lavori di variante a C.E. n. 34/2001, presentata il 19/6/2001 con il n. 3416 di protocollo.

CONFORMITA' EDILIZIA: l'immobile risulta conforme rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato di cui alla DIA N. 3416 del 19/06/2001 in variante a C.E. n. 34 del 31/3/2001 come da certificato di abitabilità. Quanto al titolo originario che ha dato luogo alla costruzione del fabbricato, esso non risulta reperibile presso l'archivio dell'U.T.C. del Comune di Monte San Pietrangeli (FM), come da attestazione rilasciata dal Comune allegata alla perizia di stima.

CONFORMITA' CATASTALE: l'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA: nessuna difformità.

* * * *

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale e lo stato degli immobili sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Stimatore Arch. Rosalia Michetti che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di formalità pregiudizievoli gravanti i lotti e consultabile sul sito internet 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 MODALITA' TELEMATICA

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica: 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 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 mercoledì 19 febbraio 2025 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 minorenni, 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 (Professionista Delegato);
- La data delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 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. 29/2019 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto n. - 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 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 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 acceso 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 alla procedura, **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;
- 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. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati: **il giorno 26 febbraio 2025 alle ore 15,30** 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, 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 26 febbraio 2025 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12,00 del giorno 28 febbraio 2025 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.

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 (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto) di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

Tutte le attività prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti C.P.C. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Fermo alla via Campiglione n. 20 (Tel. 0734.628637 – Cell. 339.2226961) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE per il circondario del Tribunale di Fermo - con sede in Monsano, Via Cassolo n. 35 e contattabile ai seguenti recapiti Tel. 0731/60914 – 605180 - 605542 – e-mail: infovisite@ivgmarche.it

Fermo, 13 novembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Vanessa Fedeli