

Avv. Marco Bernabei
Via A. Costa n. 4 – 63822 – Porto San Giorgio (FM)
Fax 0734.461077– Cell. 329.8271824
Mail: avvbernabeimarco@gmail.com - Pec: bernabeimarco@pec.it

TRIBUNALE DI FERMO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

ALL'AVVOCATO MARCO BERNABEI

(artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c.)

R.G.E. Imm. n. 82/2018 – G.E. Dr.ssa Milena PALMISANO

* * * * *

Il sottoscritto Avv. Marco Bernabei, con studio in (63822) Porto San Giorgio (FM), Via A. Costa n. 4, indirizzo pec bernabeimarco@pec.it, delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Fermo nella procedura esecutiva immobiliare **n. 82/2018 R.G. Es. Imm.** con ordinanza del **13/09/2024**,

AVVISA

che il giorno **mercoledì 12 marzo 2025 alle ore 10,00** inizieranno le operazioni di vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona (ai sensi dell'art. 24 DM 32/2015) che, in caso di pluralità di offerte valide e apertura della gara telematica tra gli offerenti, termineranno il giorno **venerdì 14 marzo 2025 alle ore 12,00** nel rispetto dell'ordinanza e della normativa regolamentare di cui all'art.161 ter disp. Att. c.p.c., nonché in base al DM del 26 febbraio 2015, n. 32, e così meglio descritto infra.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO DUE

Diritti di **piena proprietà** di **casa colonica rurale** attualmente inagibile sita in Sant'Elpidio a Mare, C.da Santa Caterina n. 1290, frazione Santa Caterina I della superficie commerciale di **265,22 mq**. L'immobile è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 69 particella 15, categoria A/5, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 84,96 Euro, Piano T – 1. L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra.

Il Lotto è costituito anche da un **terreno agricolo** della superficie commerciale di **1.404,58 mq** limitrofo alla casa colonica rurale di cui sopra e contraddistinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 69 particella 14. Il terreno si trova in collina a circa 140 m di altezza, in prossimità di una stradina secondaria alla Strada Provinciale n. 77 Santa Caterina. L'accesso è garantito da una rampa con cancello metallico scorrevole, confinante con le Particelle 15 e 17. Il terreno ha una forma regolare, quasi rettangolare. Ha una pendenza

variabile, con un tratto inizialmente pianeggiante e poi discendente. Il terreno è attualmente incolto, con poche piante.

Il terreno è interessato da immobile urbano di cui alla Particella 584 Sub 1, avente accesso da altra Particella e assegnato ad altro Lotto in quanto avente diversi comproprietari.

Il Lotto risulta occupato dal debitore.

L'immobile è meglio descritto nella perizia redatta in data 05/05/2024 dal CTU Ing. Marco Rossetti.

Prezzo base € 5.900,00

Offerta minima pari al 75% del prezzo base (€ 4.425,00)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente in via telematica, personalmente o tramite Avvocato munito di procura speciale, tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato, **Astalegale.net**, e devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le **ore 12.00 di mercoledì 5 marzo 2025**, cioè entro le ore 12.00 del quinto giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato dal delegato per la vendita 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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;

- 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'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (**Tribunale di Fermo**);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (**RGE Imm. 82/2018**);
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura, cioè il Professionista Delegato (**Avv. Marco Bernabei**);
- 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. 82/2018 R.G.E., Tribunale di Fermo, lotto due, versamento cauzione**";
- 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;
- la presa visione della perizia;
- 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 messo a disposizione dal Professionista Delegato (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente messo appositamente a disposizione dal Professionista Delegato, conto

intestato alla procedura esecutiva “Tribunale di Fermo Es. Imm. R.G. 82/2018” acceso presso Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A. - filiale di Campoleggio, con il seguente IBAN: IT 77 E 06150 69451 CC0020122003

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 ovvero sul conto corrente del Gestore, l’offerta sarà inammissibile.

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 Delegato ovvero il Gestore, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l’importo versato dall’offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

MODALITÀ 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 www.spazioaste.it;
- c. Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto Professionista delegato Avv. Marco Bernabei;
- d. Il conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed il saldo-prezzo è quello della procedura e vincolato all’ordine del G.E. intestato a “**Tribunale di Fermo Es. Imm. R.G. 82/2018**” acceso presso Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A. - filiale di Campoleggio, con il seguente IBAN: **IT 77 E 06150 69451 CC0020122003**

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato il giorno **mercoledì 12 marzo 2025 alle ore 10,00** all'interno dell'area riservata del portale del gestore.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore designato 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 giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la 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'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.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni e terminerà il giorno **venerdì 14 marzo 2025 alle ore 12,00**.

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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro **1.000,00**.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

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.

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).

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.

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 IVA (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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- α) 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);
- β) 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);
- γ) 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.

- δ) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- ε) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizione di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura del delegato);
- ϕ) sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento, nonché la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche precedenti e successive al pignoramento saranno corrisposte dall'interessato e saranno recuperate in sede di distribuzione del ricavato in rango privilegiato, ex art. 2770 c.c., con precedenza ex art. 2777 anche sui crediti ipotecari.

Per tutto quanto qui non espressamente indicato si applicano le vigenti norme di legge.

Il presente avviso di vendite sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it/pvp), sul sito internet www.astalegale.net e sul sito del Tribunale di Fermo, unitamente all'ordinanza di vendita e alla perizia tecnica redatta dal CTU.

Il custode nominato in sostituzione del debitore è la società MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI SRL.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con detta società corrente in Via Roma n. 151, Macerata, Tel. 0733/522205, Email: info@msg.srl, PEC: marcheserviziagiudiziari@legalmail.it.

Fermo, li 02/12/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Bernabei