

TRIBUNALE DI FERMO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA – GARA ASINCRONA

R.G.E. n. 264/2010

Il sottoscritto Avv. Maria Ficcardi delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo -Dott.ssa Milena Palmisano- ai sensi degli artt. 569 e 591 bis c.p.c. e successive integrazioni con ordinanza del 03.01.2024,

AVVISA

che il giorno **17 MARZO 2025** alle ore 11.00 presso lo studio sito in Fermo C.so Cefalonia n. 31, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di vendita telematica con MODALITA' ASINCRONA tramite la piattaforma www.spazioaste.it dei seguenti beni immobili meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c.

LOTTO 1

Diritti di 1/1 di piena proprietà di unità immobiliari urbane facenti parte di un fabbricato sito nel **Comune di Fermo (FM) in Contrada Molini di Valtenna n. 58**, lungo la strada provinciale 239 Fermana-Faleriense (*fabbricato oggetto di ristrutturazione con ampliamento dello stesso, conclusosi nel 2003, che si sviluppa su 5 piani: seminterrato 1, terra, primo, secondo e sottotetto, che presenta una destinazione promiscua residenziale e produttiva; ed è circondato esternamente, sui lati nord e ovest, dalla corte comune, individuata al sub. 4 bene comune non censibile (corte) a tutti i subb. adibita a parcheggio, e al sub. 7 bene comune non censibile (corte) ai subb. 15-16-17-18-19, adibita a parcheggio condominiale con recinzione perimetrale; sul lato sud, dalla corte comune individuata al sub. 6 bene comune non censibile (corte) ai subb. 8 e 9 adibita a parcheggio; e presenta due accessi dalla strada, individuati al sub. 5 bene comune non censibile (scala, rampa di accesso ai garages) ai subb. 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19 di cui uno pedonale, che attraverso una rampa di scale esterne conduce all'ingresso del fabbricato stesso, e uno carrabile che porta ai garages al piano seminterrato 1; i garages sono collegati al piano terra del fabbricato da una rampa di scale interna).*

Le unità immobiliari oggetto della vendita sono così costituite:

- abitazione di tipo civile sviluppata al piano terra del fabbricato, con affacci sui lati nord, est, e ovest del fabbricato, fronte opposto a quello della strada provinciale 239, con accesso dal pianerottolo condominiale, per una superficie lorda coperta pari a 95 mq. e una superficie lorda scoperta pari a 185 mq., ed è costituita da: un unico spazio ad uso cucina-salotto-sala da pranzo, n.3 camere da letto, un ripostiglio e un bagno. Esternamente, sui lati nord, est e ovest, è presente un terrazzo comunicante con l'unità immobiliare sia da due camere da letto sia dalla cucina-salotto-sala da pranzo, di superficie lorda scoperta di circa 133 mq., coperto sul lato ovest da una struttura fissa in legno, priva di autorizzazione e adiacente giardino di 52 mq. circa. Nel complesso l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione; le finiture interne sono di tipo economico, ed è presente l'impianto di condizionamento fisso datato;

- autorimessa sviluppata al piano seminterrato 1 del fabbricato con accesso carrabile dalla strada ed è collegato al piano terra del fabbricato da scala condominiale interna, di superficie lorda di circa 35 mq., ed è composta da un unico locale ad uso ripostiglio e lavanderia, in buone condizioni di manutenzione, è presente l'impianto elettrico e finestra fissa in vetro opaco.

Il lotto è riportato nel NCEU del Comune di Fermo con i seguenti dati al **foglio 42**, particelle:

- **196 sub 15, Contrada Molini di Valtenna P.T. cat. A/2, cl. 3 consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 119, R.C. € 383,47;**
- **196 sub 14, Contrada Molini di Valtenna P.S1 cat. C/6, cl. 3, consistenza mq. 30, superficie catastale totale mq. 35, R.C. € 27,89.**

Le unità immobiliari sopra descritte derivano dalle originarie particelle n. 195 sub. 1 e 2 e n. 196 sub. 1-2-3, che a seguito di denuncia di variazione per ampliamento e ristrutturazione n. 3440.1/2002 presentata in data 30.10.2002 sono state soppresse, originando gli attuali subalterni 14 e 15 della particella 196 del foglio 42.

Di seguito le coerenze in corpo ed in linea di contorno da levante verso mezzodi, ponente e mezzanotte: mappali 73 e 443; indi Strada Provinciale 239; indi Strada Solfonara, indi mappali 391. In sede di sopralluogo è stato verificato dal Ctu che il numero civico del fabbricato in cui insistono le due unità immobiliari oggetto di vendita è 58.

Con le unità sono trasferiti i diritti sui beni comuni e condominiali.

Il Ctu dichiara che sia l'autorimessa che l'abitazione oggetto della vendita identificati ai sub. 14 e 15 sono stati edificati con intervento di ristrutturazione, ampliamento e riesame della Pratica Edilizia 1023/98 di due manufatti originari, e che la loro costruzione sia iniziata in data 27/07/2000 con Concessione Edilizia n.501/2000 del 13/06/2000 e successiva Variante in corso d'opera n. 1014/2022. *I due manufatti originari avevano area di sedime e sagoma differenti rispetto l'attuale ingombro del fabbricato, per cui il perito afferma che la loro epoca di costruzione sia antecedente al 2 settembre 1967 e più precisamente risalga alle fine degli anni 40, come sostenuto dal precedente proprietario con dichiarazione 18/01/2000. Tale epoca di costruzione è stata inoltre accertata mediante le visure storiche del catasto terreni ed urbano con le mappe catastali storiche, dove si evince che le particelle interessate nn. 195 e 196 avevano qualità di fabbricati da accertare ed i manufatti erano individuabili graficamente nei documenti del 1965, mentre non erano presenti nelle mappe originali di impianto ante 1942.*

Dalla perizia emerge come il bene oggetto di pignoramento non è gravato da censo, da livello o uso civico né risulta essere vincolato ai sensi della normativa di cui agli artt. 1 e 3 della Legge 1089/1939 e successive modifiche (T.U. D. Lgs 490/1999 capo I) né costituisce bene culturale o paesaggistico ai sensi del ex. Art. 2 D.Lgs. 42/2004. Inoltre l'unità immobiliare urbana oggetto di vendita fa parte di un fabbricato, la cui gestione non si configura come condominio; sono gli stessi condomini ad amministrare il fabbricato, per tale motivo non si rilevano spese annue di gestione o di manutenzione di natura condominiale, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate, né procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il lotto è occupato dalla debitrice esecutata e dai due figli, previa autorizzazione del G.E. del Tribunale di Fermo del 28.09.2018 fino alla vendita del bene.

Si precisa che il bene immobile staggito è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica ed il relativo costo è già stato decurtato in sede di prima vendita, come disposto dall'Ordinanza di delega.

PREZZO BASE: € 106.725,00 (Euro centosemilasettecentoventicinque virgola zero zero centesimi)

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base (Euro 80.043,75)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio Minimo di gara: € 1.000,00

La vendita non è soggetta ad IVA.

Dalla perizia redatta dal precedente CTU nominato Ing. Nicoletta Concetti emerge quanto segue.

SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA

LOTTO 1:

Le unità immobiliari descritte ai sub. 14 e 15 della particella 196 del foglio 42 fanno parte di un fabbricato, che è stato oggetto di intervento di ristrutturazione e ampliamento conclusosi nel 2003, in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Fermo, quali:

- 1 Pratica Edilizia n. 501/2000 – Volturazione Concessione Edilizia;
- 2 Pratica Edilizia n. 1.014/2002 – Concessione Edilizia in Variante;
- 3 Richiesta rilascio Certificato di Abitabilità, acquisita al protocollo n. 16.392 rif. Urb. 4.323 il 17.04.2003, che è stata accolta con la formula del silenzio assenso (decorsi gg. 60 dalla presentazione).

Dal sopralluogo effettuato dal tecnico non è stata rilevata alcuna difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Il Ctu dichiara che l'unico intervento edilizio eseguito senza alcuna autorizzazione è la posa in opera di una struttura fissa in legno a copertura del lato ovest del terrazzo della u.i.u. (sub. 15). In considerazione della minima entità del suddetto intervento il perito ha ritenuto la costruzione stessa assentibile ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, pagando la relativa sanzione: doppio degli oneri dovuti con un minimo di euro 516,00. Considerata la minima entità della costruzione il perito ha ipotizzato l'assentimento con sanzione minima di euro 516,00.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal Ctu Ing. Concetti, sebbene il bene di cui trattasi è un fabbricato, emerge che la particella 196 del foglio 42 del Comune di Fermo presenta le seguenti prescrizioni urbanistiche, in quanto ricade in zona:

- Art. 62 – Tessuto prevalentemente residenziale a maggiore densità (B/1) (porz.);
- Art. 75 – Aree progetto: disposizioni generali (porz.);
- Art. 135/8 – Area progetto n. 78 (porz.);
- Art. 51 – Viabilità (porz.).

L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli: R.D. 3267/23 (vincolo idrogeologico). Piani attuativi (iniziativa pubblica e privata) e modi di intervento: Interventi urbanistici preventivi e Intervento edilizio diretto; inoltre l'area in oggetto è stata dichiarata zona sismica, perciò è soggetta alla L. 64/74 e s.m.i.

Dalla ulteriore perizia integrativa redatta dal nuovo Ctu nominato Geom. Ficiarà emerge inoltre che i due manufatti originari avevano area di sedime e sagoma differenti rispetto l'attuale ingombro del fabbricato, per cui il suddetto perito afferma che la loro epoca di costruzione sia antecedente al 2 settembre 1967 e più precisamente risalga alle fine degli anni 40, come sostenuto dal precedente proprietario con dichiarazione del 18/01/2000. Tale epoca di costruzione è stata accertata dal perito stesso mediante le visure storiche del catasto terreni ed urbano con le mappe catastali storiche, dove si evince che le particelle interessate nn. 195 e 196 avevano qualità di fabbricati da accertare ed i manufatti erano individuabili graficamente nei documenti del 1965, mentre non erano presenti nelle mappe originali di impianto ante 1942.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal precedente Ctu nominato Ing. Concetti in data 2 aprile 2019 e dalla relazione integrativa redatta dal nuovo Ctu nominato Geom. Ficiarà in data 31 maggio 2024 che si richiamano espressamente ed a cui si rimandano anche per l'individuazione di eventuali formalità pregiudizievoli, oneri e pesi gravanti sul lotto, perizie che potranno essere consultate sul sito internet www.astalegale.net. o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Si precisa inoltre che sui beni immobili oggetto di vendita gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

-Trascrizione dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale da parte dei coniugi (debitrice esecutata e coniuge) del 17.09.2010 RP n. 4264 (non cancellabile dalla procedura esecutiva);
-Trascrizione del verbale di separazione consensuale dei coniugi del 21.12.2010 con assegnazione di casa familiare a favore della medesima debitrice esecutata, proprietaria dell'immobile, quale tutore della di lei figlia minore (non cancellabile dalla procedura esecutiva);
-Trascrizione della domanda giudiziale di inefficacia del fondo patrimoniale – revoca atti soggetti a trascrizione – repertorio n.3711 del 25.05.2011 RP n.127 (non cancellabile dalla procedura esecutiva).

Inoltre il Ctu ha rilevato nella relazione iniziale e in quella integrativa la pendenza di cause civili intercorse tra il precedente locatario di un immobile facente parte del fabbricato e alcuni proprietari degli immobili stessi, tra cui la debitrice, definite con sentenze nn. 515/15 e 27/15 Tribunale di Fermo.

La Sentenza n. 515/15 emessa dal Trib. Fermo R.G. 1343/2009 risulta appellata e definita dalla Corte di Appello di Ancona con Sentenza n. 942/2020 pubblicata il 22.09.2020; e la Sentenza n. 27/15 emessa dal Trib. Fermo R.G. 1605/2010 risulta appellata e definita dalla Corte di Appello di Ancona con Sentenza n. 407/2020 pubblicata il 07.05.2020.

Infine il procedimento di Accertamento Tecnico Preventivo R.G. 1882/2008 (ATP) Trib. Fermo è stato definito con la perizia depositata in data 08/11/2008 e non risulta impugnato.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno essere depositate esclusivamente in via telematica. Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale www.spazioaste.it (seguendo le indicazioni riportate all'interno del 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 presente sul portale del Gestore designato.

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 10 marzo 2025, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero di 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 di Giustizia.

L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto 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 di 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 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 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:

Avv. Maria Ficcardi

Tel. 338/89.50.092

Pec: maria.ficcardi@ordineavvocatifermopec.it

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e 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 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 prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che dovrà riportare la causale "**Proc. Esecutiva n. 264/2010 R.G.E., Lotto 1, versamento cauzione**". **Il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente messo appositamente a disposizione dal Gestore avente il seguente codice Iban: IT75A0326822300052136399670 intestato ad Astalegale.net Spa;**
- 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;

Avv. Maria Ficcardi

Tel. 338/89.50.092

Pec: maria.ficcardi@ordineavvocatifermopec.it

- 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 (salva 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 del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'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 di 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 Gestore avente il seguente codice iban: IT 75A0326822300052136399670 intestato ad Astalegale.net Spa.**

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.**

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*.

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, tramite il portale www.spazioaste.it;
- b) **Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica** è quello dichiarato dal Gestore (www.spazioaste.it) e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari;
- c) **Il referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato.

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 17 marzo 2025 alle ore 11:00.**

Avv. Maria Ficcardi

Tel. 338/89.50.092

Pec: maria.ficcardi@ordineavvocatifermopec.it

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 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'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. 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 avrà la durata di due giorni, dal 17 marzo 2025 al 19 marzo 2025 con termine 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

Avv. Maria Ficcardi

Tel. 338/89.50.092

Pec: maria.ficcardi@ordineavvocatifermopec.it

ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

Ogni rilancio verrà comunicato ai partecipanti mediante email o sms o con modalità telematica mediante il sistema fornito dal Gestore.

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

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

- tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;

- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

- Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita ovvero il Gestore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione - o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale (periodo dal 1° agosto al 31 agosto) 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 che gli verrà comunicato dal delegato professionista.

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

Avv. Maria Ficcardi

Tel. 338/89.50.092

Pec: maria.ficcardi@ordineavvocatifermopec.it

sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE *ex art.* 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

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

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

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

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

A norma dell'art. 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.

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 del professionista delegato fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

Avv. Maria Ficcardi

Tel. 338/89.50.092

Pec: maria.ficcardi@ordineavvocatifermopec.it

f) **L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.** Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n.37 e del D. Lgs. n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza.

g) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato unitamente al fondo spese depositato con il saldo prezzo, con possibilità da parte del professionista di richiedere ulteriori anticipazioni ove necessario, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 cc, con precedenza ex art. 2777 c.c., anche sui creditori ipotecari.

h) **L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, può presentare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo.**

i) Ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma quinto dello stesso articolo, **dovrà versare direttamente al creditore fondiario nei sessanta giorni dall'aggiudicazione** senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. **L'eventuale differenza soddisfatta l'Istituto sarà versata entro 120 giorni dalla vendita,** dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare non trasferibile con le modalità sopra indicate.

l) Ai sensi del quinto comma dell'art. 41 D. lgs. 385/93, ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla Banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà far pervenire al professionista delegato la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese in tempo utile per permettere all'aggiudicatario definitivo il suddetto pagamento. In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere effettuato all'ufficio notarile secondo le modalità ordinarie.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571, 576 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato, al quale potranno essere richieste maggiori indicazioni.

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

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet www.astalegale.net e sul sito del Tribunale di Fermo unitamente a copia della ordinanza di delega del G.E., della perizia iniziale ed integrativa del C.T.U. e delle foto.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie per il circondario del Tribunale di Fermo, sede di Monsano (AN) Via Cassolo 35 tel. 0731/60914- 605180 - 605542; Mail per richiesta visite: infovisite@ivgmarche.it; Portale aste: www.astemarche.it

Il Professionista Delegato

Avv. MARIA FICCARDI

