

TRIBUNALE DI FERMO
ESEC.IMM. N. 91/2022 R.G.E.I.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano – Professionista delegato Avv. Emanuela Galiffa
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Emanuela Galiffa, con studio in Grottammare (AP) alla Via R. Zandonai, n. 25, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 91/2022 R.G. Es. Imm. presso il Tribunale di Fermo, ai sensi degli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c., con ordinanza comunicata in data 24.04.2024

AVVISA

che il giorno **26 marzo 2025 alle ore 12.00** presso il proprio studio in Grottammare (AP) alla Via R. Zandonai, n. 25 procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona degli immobili sotto indicati e meglio descritti e riportati nella perizia di stima redatta dal CTU Arch. Daniele Rosettani alla quale si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà su porzioni di fabbricato sito nel Comune di Montegranaro (FM), alla Via Alpi, n. 27-snc e precisamente:

- Negozio al piano terra, descritto al NCEU del Comune di Montegranaro al foglio 9 particella 757 sub 53, categoria C/1, classe 2, consistenza 73 mq, superficie catastale totale 81 mq, rendita catastale Euro 1.602,31, Via Alpi n. 27, piano T;
- Area urbana al piano terra, descritta al NCEU del Comune di Montegranaro al foglio 9 particella 757 sub 51, categoria F/1, consistenza 29 mq, Via Alpi scn, piano T.

Negozio con spazio a parcheggio esclusivo in via Alpi 27 incrocio via Monte Cervino in zona Villa Luciani, nella zona artigianale a nord est del centro del comune di Montegranaro, da cui dista in linea d'aria circa 3,00 km. Confina a nord e a est sud e nord con proprietà comunale. Il fabbricato, la cui epoca di costruzione risale al 2007, è composto da quattro piani fuori terra e uno interrato. L'edificio ha una struttura portante in cemento armato, i solai in latero cemento. Esternamente l'edificio ha una cortina di mattoncini a faccia vista. Da via Alpi tramite una vetrina in alluminio si entra nell'immobile staggiato che consiste un locale principale con servizi igienici e un locale deposito. Nello specifico riguarda un locale di mq 52,20 illuminato dalla vetrina d'ingresso e ha una porta sul vano scala che è stata chiusa con un pannello in cartongesso, un locale ripostiglio senza finestre di mq 6,30 con porta verso un locale esterno ma anche questa chiusa, e due servizi igienici, con antibagno di mq 6,30 con finestra verso sud, di cui uno per disabili di mq 5,25. Tutti i locali hanno un'altezza di ml 3,00. L'immobile ha l'impianto elettrico e l'impianto idrico, ha un impianto di riscaldamento e raffrescamento con condizionatori elettrici. Il contatore dell'impianto elettrico attualmente è staccato. I pavimenti sono in laminato, il pavimento dei bagni e antibagno sono in gres porcellanato così come il rivestimento, la vetrina d'ingresso è in alluminio mentre la finestra dell'antibagno è in legno con vetro camera.

L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione non opponibile alla procedura.

L'area pertinenziale non recintata posta davanti al locale è uno spazio carrabile per la sosta delle automobili, esclusivo, e quindi ad utilizzo della sola proprietà. La pavimentazione è in autobloccanti in calcestruzzo con gli stalli per la sosta segnalati. La superficie complessiva dell'area pertinenziale è di mq 29. L'area è libera da persone.

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà su porzioni di fabbricato sito nel Comune di Montegranaro (FM), alla Via Alpi n. 27-snc e precisamente:

- Negozio al piano terra, descritto al NCEU del Comune di Montegranaro al foglio 9 particella 757 sub 54, categoria C/1, classe 2, consistenza 83 mq, superficie catastale totale 93 mq, rendita catastale Euro 1.821,80, Via Alpi n. 27, piano T;
- Area urbana al piano terra, descritta al NCEU del Comune di Montegranaro al foglio 9 particella 757 sub 44, categoria F/1, consistenza 66 mq, Via Alpi scn, piano T;
- Area urbana al piano terra, descritta al NCEU del Comune di Montegranaro al foglio 9 particella 757 sub 45, categoria F/1, consistenza 103 mq, Via Alpi scn, piano T.

Negozio con spazio a parcheggio esclusivo in via Alpi 27 incrocio via Monte Cervino in zona Villa Luciani, nella zona artigianale a nord est del centro del comune di Montegranaro, da cui dista in linea d'aria circa 3,00 km. Confina a nord e a est sud e nord con proprietà comunale. Il fabbricato, la cui epoca di costruzione risale al 2007, è composto da quattro piani fuori terra e uno interrato. L'edificio ha una struttura portante in cemento armato, i solai in latero cemento. Esternamente l'edificio ha una cortina di mattoncini a faccia vista. Da via Alpi tramite una vetrina in alluminio si entra nell'immobile staggito che consiste in un unico locale, dove è stato realizzato una parete divisoria in cartongesso, e di un bagno. Il locale principale misura mq 81,50 ed è illuminato dalla vetrina d'ingresso e da un'altra vetrina nella stessa parete, e altre quattro finestre di cui due che danno sui due balconi, uno di mq 3,85 e l'altro di mq 9,20. Tali balconi hanno parapetti in parte murati e in parte in ferro. E' presente una porta sul vano scala che è stata chiusa con un pannello in cartongesso. Il bagno senza antibagno misura mq 3,35 e non ha finestre. Tutti i locali hanno un'altezza di ml 3,00. L'immobile ha l'impianto elettrico e l'impianto idrico, ha un impianto di riscaldamento e raffrescamento con condizionatori elettrici. Il contatore dell'impianto elettrico attualmente è staccato. I pavimenti sono laminato, il pavimento del bagno è in gres porcellanato così come il rivestimento, le vetrine sono in alluminio mentre le finestre sono in legno con vetro camera.

L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione non opponibile alla procedura. In data 29.11.2024 il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione dell'immobile.

L'area pertinenziale non recintata posta davanti al locale è uno spazio carrabile per la sosta delle automobili, esclusivo, e quindi ad utilizzo della sola proprietà. La pavimentazione è in autobloccanti in calcestruzzo con gli stalli per la sosta segnalati. La superficie complessiva dell'area pertinenziale è di mq 169. L'area è libera da persone.

LOTTO TRE

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato sito nel Comune di Montegranaro (FM), alla Via Alpi snc e precisamente:

- Autorimessa descritta al NCEU del Comune di Montegranaro al foglio 9 particella 757 sub 28, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita catastale Euro 26,86, Via Alpi scn, piano S1.

Box auto in via Monte Cervino in zona Villa Luciani, nella zona artigianale a nord est del centro del comune di Montegranaro, da cui dista in linea d'aria circa 3,00 km. Confina a nord e a est con strada comunale, e con parti comuni salvo altri. Il fabbricato, la cui epoca di costruzione risale al 2007, è composto da quattro piani fuori terra e uno interrato. L'edificio ha una struttura portante in cemento armato, i solai in latero cemento. Esternamente l'edificio ha una cortina di mattoncini a faccia vista. Da via Monte Cervino si accede alla corsia di manovra per l'ingresso ai locali al piano interrato ad uso autorimessa. Si tratta di un locale unico di forma quadrangolare irregolare di mq 13,25 e altezza ml 2,70, con serranda basculante d'ingresso in lamiera zincata, pavimento in cemento al quarzo, pareti e soffitto intonacato. Ha un impianto elettrico minimo autonomo, ma non è allacciato a contatore. L'immobile è libero da persone.

LOTTO QUATTRO

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato sito nel Comune di Montegranaro (FM), alla Via Alpi snc e precisamente:

- Autorimessa descritta al NCEU del Comune di Montegranaro al foglio 9 particella 757 sub 30, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, superficie catastale totale 23 mq, rendita catastale Euro 43,38, Via Alpi scn, piano S1.

Box auto in via Monte Cervino in zona Villa Luciani, nella zona artigianale a nord est del centro del comune di Montegranaro, da cui dista in linea d'aria circa 3,00 km. Confina a nord e a est con strada comunale, e con parti comuni salvo altri. Il fabbricato, la cui epoca di costruzione risale al 2007, è composto da quattro piani fuori terra e uno interrato. L'edificio ha una struttura portante in cemento armato, i solai in latero cemento. Esternamente l'edificio ha una cortina di mattoncini a faccia vista. Da via Monte Cervino si accede alla corsia di manovra per l'ingresso ai locali al piano interrato ad uso autorimessa. Si tratta di un locale unico di forma rettangolare di mq 22,55 e altezza ml 2,70, con serranda basculante d'ingresso in lamiera zincata, pavimento in cemento al quarzo, pareti e soffitto intonacato. Ha un impianto elettrico minimo autonomo, ma non è allacciato a contatore. E' presente una porta nella parete opposta alla serranda, di accesso alla scala condominiale. L'immobile è libero da persone.

LOTTO CINQUE

Diritti di piena proprietà su area edificabile sita nel Comune di Montegranaro (FM), alla Via Alpi snc e precisamente:

- Area urbana, descritta al NCEU del Comune di Montegranaro al foglio 9 particella 757 sub 33, categoria F/1, consistenza 366 mq, Via Alpi scn, piano S1;

- Area urbana, descritta al NCEU del Comune di Montegranaro al foglio 9 particella 757 sub 34, categoria F/1, consistenza 500 mq, Via Alpi scn, piano S1.

Area edificabile sita in via Monte Cervino, da cui si accede, ed è posta in aderenza ad un edificio di recente costruzione. Consiste nella porzione residua di un lotto edificabile e misura mq 866,00.

Attualmente è mal recintata con rete rossa di cantiere e il terreno è in pendenza verso sud. La capacità edificatoria è pari a mc 1.482,19. L'area è facilmente accessibile da strada pubblica ed è servita da tutti i sottoservizi. La costruzione di un nuovo fabbricato può avvenire con intervento edilizio diretto.

Il lotto è libero da persone.

I Lotti Uno, Due, Tre e Quattro fanno parte di un Condominio. Alla perizia di stima è allegata una dichiarazione datata 01/04/2024 trasmessa al perito stimatore dall'Amministratore del Condominio, dalla quale risulta che:

- i millesimi condominiali sono così suddivisi: sub 28 autorimessa millesimi 3,66, - sub 30 autorimessa millesimi 5,84, - sub 51 area urbana millesimi 4,39, - sub 44 area urbana millesimi 4,46, - sub 45 area urbana millesimi 6,96, - sub 53 negozio millesimi 70,26, - sub 54 negozio millesimi 53,74.
- l'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione sono: - sub 28 autorimessa euro 40,00, - sub 30 autorimessa euro 64,00, - sub 51 area urbana euro 12,00, - sub 44 area urbana euro 8,00, - sub 45 area urbana euro 16,00, - sub 53 negozio euro 152,00, - sub 54 negozio euro 124,00;
- le spese condominiali il cui termine di pagamento sia scaduto ma che nonostante ciò non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori sono le seguenti: - sub 28 (autorimessa) euro 71,00, - sub 30 (autorimessa) euro 124,00, - sub 51 (area urbana) euro 21,00, - sub 44 (area urbana) euro 24,00, - sub 45 (area urbana) euro 32,00, - sub 53 (negozio) euro 335,00, - sub 54 (negozio) euro 270,00. Il CTU ha tenuto conto di tali importi nella stima dei relativi immobili
- non vi sono spese straordinarie già deliberate per il quale il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto;
- non vi sono cause in corso per il Condominio.

PRECISAZIONI E URBANISTICA

L'Esperto stimatore Arch. Daniele Rosettani ha reperito presso il Comune di Montegranaro i seguenti titoli autorizzativi inerenti gli immobili staggiti:

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA" n. 2005/7 del 05/04/2005 rilasciato per costruire un fabbricato di civile abitazione in Via Alpi su mappali nn. 85-86-157 foglio 9;
- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA" n. 2006/3 del 07/03/2006 rilasciato per Variante al Permesso di Costruire n. 2005/7 del 05/04/2005 inerente la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Via Alpi su mappali nn. 85-86-157 foglio 9;
- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA" n. 2007/124 del 14/11/2007 rilasciato per Variante al Permesso di Costruire n. 2006/3 del 07/03/2006, inerente la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Via Alpi su mappali 85-86-157 foglio 9, consistente nella modifica della sagoma dell'edificio e cambio di destinazione d'uso al piano terra;
- "Domanda di abitabilità" depositata in data 30/11/2007;
- DIA per modifiche interne del 10/04/2008 prot. 6575 su edificio realizzato con Permesso di Costruire n. 2005/7 e varianti successive, su locali commerciali al piano terra;

- “Domanda di abitabilità depositata in data 30/05/2008 Prot. 9488.

- S.C.I.A. depositata in data 06/02/2013 Prot. 2439 per modifiche interne consistenti nell’esecuzione di un divisorio per la riduzione del negozio e la creazione di altro locale ad uso ristoro ed i rispettivi bagni, il tutto presso l’edificio sito in Via Alpi, Comune di Montegranaro, distinto al foglio 9 part. 757 sub 47.

Il CTU rileva che, dalla disamina della documentazione estratta dall’ufficio comunale e delle planimetrie catastali agli atti dell’ufficio tecnico erariale, non si evidenziano difformità rispetto allo stato dei luoghi.

Il CTU nella perizia fa presente che si è effettuata una richiesta di Certificato di Destinazione urbanistica da cui è scaturito che: Zona C “ Zone residenziali di espansione” art. 42-43 NTA. Piano di Lottizzazione “Luciani Ranier e altri” Lotto 63. Gli interventi consentiti sono le nuove costruzioni, con indice 3mc/mq. Dalla verifica della documentazione gli atti risulta che c’è un residuo di volumetria da poter costruire pari a 1.482,20 mc.

Si precisa che i beni immobili staggiti sono sprovvisti dell’attestato di prestazione energetica, per cui i prezzi base relativi al Lotto Uno e al Lotto Due sotto indicati sono al netto del costo corrispondente all’acquisizione dell’A.P.E. di forfettarie € 200,00, come determinato nell’ordinanza di delega.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall’Esperto Stimatore Arch. Daniele Rosettani il 16.03.2024, che si richiama espressamente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di oneri e pesi gravanti sui lotti, e che dovrà essere consultata dall’offerente sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

PREZZO VENDITA SENZA INCANTO

- Il **LOTTO UNO** viene posto in vendita al seguente **prezzo base** di € **49.350,00** (euro quarantanovemilatrecentocinquanta virgola zero zero) **oltre imposte di legge.**
L’offerta minima potrà essere **pari al 75% del prezzo base** e, quindi, **non inferiore ad € 37.012,50** (euro trentasettemiladodici virgola cinquanta), **oltre imposte di legge;**
- Il **LOTTO DUE** viene posto in vendita al seguente **prezzo base** di € **60.600,00** (euro sessantamilaseicento virgola zero zero) **oltre imposte di legge.**
L’offerta minima potrà essere **pari al 75% del prezzo base** e, quindi, **non inferiore ad € 45.450,00** (euro quarantacinquemilaquattrocentocinquanta virgola zero zero), **oltre imposte di legge;**
- Il **LOTTO TRE** viene posto in vendita al seguente **prezzo base** di € **5.325,00** (euro cinquemilatrecentoventicinque virgola zero zero) **oltre imposte di legge.**
L’offerta minima potrà essere **pari al 75% del prezzo base** e, quindi, **non inferiore ad € 3.993,75** (euro tremilanovecentonovantatre virgola settantacinque), **oltre imposte di legge;**
- Il **LOTTO QUATTRO** viene posto in vendita al seguente **prezzo base** di € **7.875,00** (euro settemilaottocentosettantacinque virgola zero zero) **oltre imposte di legge.**
L’offerta minima potrà essere **pari al 75% del prezzo base** e, quindi, **non inferiore ad € 5.906,25** (euro cinquemilanovecentosei virgola venticinque), **oltre imposte di legge;**
- Il **LOTTO CINQUE** viene posto in vendita al seguente **prezzo base** di € **55.200,00** (euro cinquantacinquemiladuecento virgola zero zero) **oltre imposte di legge.**

L'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e, quindi, non inferiore ad € 41.400,00 (euro quarantunomilaquattrocento virgola zero zero), oltre imposte di legge.

Si avverte che non sono efficaci le offerte che indichino un prezzo inferiore di oltre un quarto del prezzo base.

Cauzione pari o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Per i predetti lotti, in caso di gara, **le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).**

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 alla 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 i 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 dar 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 della società preposta o 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.

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, dell'integrazione alla perizia, 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, 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 marzo 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 sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di un mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;

- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è un minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore 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. 91/2022 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto n..... - versamento cauzione*". Il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente del Gestore ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso Banca Sella Spa, avente il seguente 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 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 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 a disposizione dal Gestore ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso Banca Sella Spa, avente il seguente 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 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 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.

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 marzo 2025 alle ore 12.00, all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore designato, www.spazioaste.it, 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 inizio il giorno 26 marzo 2025 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12.00 del giorno 28 marzo 2025 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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

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

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

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

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

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

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 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 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 i cui estremi verranno comunicati dal delegato.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro/IVA, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

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.

Se il prezzo che verrà ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

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.

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

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

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto) sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet www.astalegale.net 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 Grottammare (AP) alla Via R. Zandonai, n. 25 (Tel.0735.736202 – Cell. 338.8470308) 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 (AN), Via Cassolo n. 35, Tel. 0731.60914 - 605180 - 605542 - email: infovisite@ivgmarche.it

La richiesta per poter visionare gli immobili va effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Grottammare, 12 dicembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Emanuela Galiffa

