

**AVV. LUCA FRASCARI***Patrocinante in Cassazione*

Via Galliano, 66 – Tel. 0734 / 619243

Cell. 335-8352051

63822, PORTO SAN GIORGIO (FM)

# Tribunale di Fermo

*-Esecuzioni Immobiliari-**RGE n. 2/2022*

## Avviso di Vendita

senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona

Il sottoscritto **Avv. Luca Frascari**, del Foro di Fermo, con Studio in Porto San Giorgio (FM) in Via Galliano n. 66, nella qualità di Professionista delegato alle operazioni di vendita ex Art. 591 bis c.p.c.

### VISTA

-l'ordinanza di vendita, emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 23/04/2024, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel **procedimento esecutivo immobiliare R.G.E. n. 2/2022** pendente dinanzi al **Tribunale di Fermo** e sono state delegate al sottoscritto Professionista le relative operazioni;

-gli articoli 569, 576 e 591 bis C.P.C. e la legge n. 80 del 14/05/2005 e successive modifiche

### AVVISA

Che il giorno **18 MARZO 2025** alle ore **10:00**, tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), si svolgerà la vendita **senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona** come di seguito descritto e comunque in conformità delle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita dei lotti sotto descritti.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO n. 1

- **Diritti di piena proprietà (1/1)** su **appartamento** sito in **Montegranaro (FM), Via Umbria**, Piano 2, identificato al NCEU di detto Comune al **Foglio 15, Particella 219, Subalterno 8** (*catasto fabbricati*), Categoria **A/4**, classe 2, consistenza 4,5 vani, **rendita catastale € 160,36=**, con tutti gli annessi e connessi.

**Nota:** l'unità immobiliare "*part.219/8*" vanta diritti sul seguente bene comune non censibile così distinto al Catasto Fabbricati: Fog.15, Part. 219/4 PT-1-2 "*b.c.n.c. a tutti i subb.*" (corte e scale).

Si precisa che detto bene comune non censibile pur risultando nell'elaborato planimetrico, allegato alla variazione n°486/C del 4.03.1986, non è stato inserito nella banca dati del Catasto Fabbricati.

**Confini:** Immobile con affaccio a nord su corte altra proprietà, est ed ovest con affaccio su corte altra proprietà, sud con affaccio su corte prospiciente via Umbria e scala condominiale.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta nella disponibilità del debitore.

### PREZZO LOTTO 1

Il **LOTTO 1** viene posto in vendita al prezzo base di **€ 38.300,00=** (trentottomilatrecento/00) oltre imposte di legge.

**Offerta minima pari al 75% del prezzo base** ovvero **non inferiore ad € 28.725,00=** (ventottomilasettecentoventicinque/00) oltre imposte di legge.

**Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.**

**In caso di gara:** l'offerta minima in aumento dovrà essere di euro **1.000,00=** (MILLE/00).

**AVV. LUCA FRASCARI**

Patrocinante in Cassazione

Via Galliano, 66 – Tel. 0734 / 619243

Cell. 335-8352051

63822, PORTO SAN GIORGIO (FM)

**SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO N. 1 ESTRATTO DALLA PERIZIA DI STIMA**

LOTTO 01 :								
Individuazione dei Confini				immobile sito al piano 2 , fronteggiante a sud via Umbria e con affaccio sui restanti fronti su corte esterna privata altre proprietà e parte condominiale				
Localizzazione :				Montegranaro via Umbria				
Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
15	219	8	A/4	2	4,5 vani	Totale: 67 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 67 m <sup>2</sup>	Euro 160,36	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Tabella: Calcolo delle sup. commerciali								
Unità	(1) catastale (mq)	(2) S.E.L. (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) S.I.N. (mq)	(5) Coeff di omog.	(6) Coeff di merito	Superficie commerciale	
Sub 8	67	67,34	56,08	53,01	1	0,93	(2)x(5)x(6) 62,62	
Beni oggetto di esecuzione siti nel comune di Montegranaro via Umbria			Superficie commerciale ragguagliata (mq)		Stima valore medio di mercato (€)		Valore rettificato in ottemperanza al DI 27/6/2015 n.83 che si ritiene comunque ininfluenza arrotondare a	
F 15 p.la 219 sub 8			62,62		40.703,00		38.500,00	
Stato di possesso/occupazione				Immobili liberi non locati e nella disponibilità degli esecutati				
Destinazione urbanistica / Vincoli				Zona B art 38 delle NTA				
Condominio: quote millesimali				non sono pervenute indicazioni in merito alle quote di proprietà condominiali,				
Condominio: spese medie di gestione annue				Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano pervenute indicazioni circa le spese medie annue di gestione				
Condominio: spese straordinarie deliberate				Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano pervenute indicazioni circa possibili spese straordinarie deliberate				
Condominio : pendenze				Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano pervenute indicazioni circa possibili pendenze a carico del bene esecutato				
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato				Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano procedimenti giudiziari in atto				
Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.				In assenza di documentazione farà riferimento allo stato della planimetria catastale in atti dal 04/03/1986, lo stato attuale risulta pertanto lievemente difforme . Le difformità rilevate possono dichiararsi non sostanziali e rispondenti alla doppia verifica prevista dall'art. 36 del dpr 380/2001. La spesa per eventuale concessione in sanatoria potrebbe essere definita in circa 1000 € + oneri di legge per onorario professionale e una sanzione complessiva secondo quanto previsto dall'art 37 comma 1 salvo diverso importo stabilito dal regolamento comunale .				

**Descrizione estratta dalla perizia di stima:** Appartamento sito in un fabbricato a prevalenza residenziale a più livelli, in via Umbria nel comune di Montegranaro, al piano primo rispetto via Umbria ed identificato al NCEU al f. 15 p.la 219 sub 8 cat. A/4. Il fabbricato risulta costruito con struttura portante in muratura, e solai in latero cemento, intonacato esternamente, con scala esterna condominiale a tre rampe, e pianerottolo di accesso al piano, tamponato con infisso in vetro e copertura a pannelli sandwich in alluminio.

L'appartamento occupa l'intero piano primo ed ha affacci su tutti i fronti. L'appartamento si compone di un vano cucina-pranzo, due vani (camere) ed un bagno, oltre ad un vano tecnico soffitta accessibile tramite botola nel solaio interpiano, con solaio di copertura in legno e tegole in laterizio. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice e schermature realizzate con persiane in alluminio ad alette regolabili. L'impianto termico è a radiatori a colonne in ghisa, con caldaia a gas metano standard ubicata internamente al locale cucina. Le porte interne sono in legno impiallacciato rovere di buona fattura, le pavimentazioni sono parzialmente in legno e monocottura. Il bagno si presenta molto danneggiato con calcinacci vari dovuti all'asportazione della vasca, sono presenti al suo interno i sanitari (tazza bidè e lavello) e doccia.

Le altezze interne del piano abitativo sono varie: 264cm per il locale bagno, 275 cm per la cucina pranzo, 273 cm per il vano nord e circa 284cm per un vano sud. Le utenze acqua e gas sono

## AVV. LUCA FRASCARI

Patrocinante in Cassazione

Via Galliano, 66 – Tel. 0734 / 619243

Cell. 335-8352051

63822, PORTO SAN GIORGIO (FM)

*ubicata in appositi vani sul recinto fronte strada via Umbria, mentre il contatore luce è interno al locale cucina.*

*Lo stato di vetustà generale esterno del fabbricato risulta conforme ad interventi eseguiti presumibilmente negli anni 1970/1980 e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria. L'immobile esecutato non risulta conforme alle planimetrie catastali ma le lievi modifiche non influiscono sul valore sulla rendita. Immobile realizzato in data antecedente 2/9/1969 (non sono rintracciate negli archivi comunali elaborati tali da definire lo stato autorizzato complessivo del bene).*

**NB.** La descrizione rappresenta una breve sintesi che in nessun caso sostituisce quanto riportato all'interno della perizia del CTU. Per una migliore e più ampia descrizione si rimanda espressamente alla perizia di stima, la quale, in ogni caso, farà fede, e che l'offerente ha l'onere di consultare, anche in merito alle iscrizioni e i gravami presenti sull'immobile (*cf. Perizia*).

\*\*\*

## **LOTTO n. 2**

- **Diritti di piena proprietà (1/1)** su **appartamento** sito in **Montegranaro (FM), Via Umbria**, identificato al NCEU di detto Comune al **Foglio 15, Particella 336, Subalterno 4** (*catasto fabbricati*), Categoria **A/2**, classe 6, consistenza 6,5 vani, **rendita catastale € 520,33=**, con tutti gli annessi e connessi;

**Stato di occupazione:** immobile non locato e nelle disponibilità dell'esecutato.

- **Diritti di piena proprietà (1/1)** su **garage** sito in **Montegranaro (FM), Via Umbria**, identificato al NCEU di detto Comune al **Foglio 15, Particella 336, Subalterno 5** (*catasto fabbricati*), Categoria **C/6**, classe 3, consistenza 20 mq, **rendita catastale € 48,55=**, con tutti gli annessi e connessi;

**Stato di occupazione:** immobile risulta non locato e nelle disponibilità dell'esecutato.

- **Diritti di piena proprietà (1/1)** su **garage** sito in **Montegranaro (FM), Via Umbria**, identificato al NCEU di detto Comune al **Foglio 15, Particella 336, Subalterno 3** (*catasto fabbricati*), Categoria **C/6**, classe 3, consistenza 109 mq, **rendita catastale € 264,58=**, con tutti gli annessi e connessi;

- **Parti comuni:** L'immobile distinto al catasto fabbricati: Fg. 23, Part. 509, Sub 1 BCNC (*corte*) a tutti i subalterni;

**Stato di occupazione:** immobile è nelle disponibilità del curatore del Fallimento -OMISSIS- con contratto di affitto a titolo gratuito alla curatela del Fallimento.

**Confini:** Immobile costituito da tre livelli fronteggiante a sud via Umbria, a nord via Carlo Alberto e restanti fronti corte comune prospiciente altre proprietà.

## **PREZZO LOTTO 2**

Il **LOTTO 2** viene posto in vendita al prezzo base di € 121.300,00= (centoventunomilatrecento/00) oltre imposte di legge.

**Offerta minima pari al 75% del prezzo base ovvero non inferiore ad € 90.975,00=** (novantamilanovecentosettantacinque/00) oltre imposte di legge.

**Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.**

**In caso di gara:** l'offerta minima in aumento dovrà essere di euro 1.000,00= (MILLE/00).

**AVV. LUCA FRASCARI**

Patrocinante in Cassazione

Via Galliano, 66 – Tel. 0734 / 619243

Cell. 335-8352051

63822, PORTO SAN GIORGIO (FM)

**SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO N. 2 ESTRATTO DALLA PERIZIA DI STIMA**

LOTTO 02 :								
Individuazione dei Confini					Immobile costituito da tre livelli fronteggiante a sud via Umbria , a nord via Carlo Alberto e restanti fronti corte comune ai sub 1-2-3 prospiciente altre proprietà			
Localizzazione :					Montegranaro via Umbria			
Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
15	336	4	A/2	6	6,5 vani	Totale: 155 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 153 m <sup>2</sup>	Euro 520,33	VARIAZIONE del 13/04/2024 Pratica n. AP0029780 in atti dal 15/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 29780.1/2024)
		5	C/6	3	20 mq	24mq	Euro 48,55	VARIAZIONE del 13/04/2024 Pratica n. AP0029780 in atti dal 15/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 29780.1/2024)
		3	C/6	3	109mq	122 mq	Euro 264,58	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/04/2024 Pratica n. AP0029779 in atti dal 15/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29779.1/2024)
Tabella: Calcolo delle sup. commerciali								
Unità	(1) catastale (mq)	(2) S.E.L (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) S.I.N (mq)	(5) Coeff di omog.	(6) Coeff di merito	Superficie commerciale	
	301	345,32	315,56	297,43			213,29	
Beni oggetto di esecuzione siti nel comune di			Superficie commerciale ragguagliata con destinazione totale a soffitta (mq)		Stima valore medio di mercato (€)	Valore rettificato in ottemperanza al DI 27/6/2015 n.83 che si ritiene comunque ininfluenza arrotondare a		
F15 p.la 336 sub 3-4-5			213,29		127.974,00	121.500,00		
Stato di possesso/occupazione					piena proprietà 1000/1000			
Destinazione urbanistica / Vincoli					Zona B art 38 delle NTA			
Condominio: quote millesimali					Fabbricato senza condominio unico proprietario			
Condominio: spese medie di gestione annue					x			
Condominio: spese straordinarie deliberate					x			
Condominio : pendenze					x			
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato					x			
Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.					<p>Ai fini della verifica di conformità il raffronto sinottico è stato eseguito con l'elaborato relativo allo stato autorizzato licenza di costruzione 30/12/1970 ultimo titolo valido . Dalla verifica si evince che tutti i livelli di piano precisamente i sub 3-4-5 sono sostanzialmente difformi dallo stato autorizzato. Le planimetrie catastali sono conformi dallo stato attuale in atti dal 15/4/2024 .</p> <p>Le difformità edilizie rilevate possono dichiararsi non sostanziali e rispondenti alla doppia verifica prevista dall'art. 36 del dpr 380/2001, salvo ulteriore documentazione al momento sconosciuta e alla verifica strutturale prevista dalla sentenza di cassazione del 25/01/2023 n. 3256.</p> <p>La spesa per eventuale concessione in sanatoria, esclusa la verifica strutturale , potrebbe essere definita in circa 3000 € + oneri di legge ,per onorario professionale e una sanzione complessiva secondo quanto previsto dall'art 37 comma 1 salvo diverso importo stabilito dal regolamento comunale oltre a circa ulteriori 3000,00€ + oneri di legge, per oneri professionale verifica di conformità statica.</p>			

**Descrizione estratta dalla perizia di stima relativa al SUBALTERNO 4:** *Immobile residenziale con proprietà da terra-cielo e corte privata, composto da tre livelli fuori terra compreso il piano seminterrato, sito nel comune di Montegranaro, con accesso sub 4 da via Umbria e sub 3-5 da via Carlo Alberto.*

*Il fabbricato risulta edificato con struttura portante mista c.a e muratura, con solai interpiano in latero cemento e solaio copertura costituito da travetti in c.a.p. tipo varesi e tavelloni in laterizio con manto di copertura in tegole in laterizio.*

*Il Fabbricato esternamente risulta intonacato con grado di vetustà avanzato da richiedere un intervento di manutenzione straordinaria pesante. Confina a nord con affaccio su via Carlo Alberto, a est con*

**AVV. LUCA FRASCARI**

Patrocinante in Cassazione

Via Galliano, 66 – Tel. 0734 / 619243

Cell. 335-8352051

63822, PORTO SAN GIORGIO (FM)

*affaccio su corte esclusiva prospiciente altra proprietà, a ovest con affaccio su corte esclusiva prospiciente altra proprietà ed a sud con affaccio su corte esclusiva prospiciente via Umbria.*

*Il fabbricato si compone di:*

*- Appartamento al piano terra rialzato rispetto a via Umbria con piano sottotetto a destinazione soffitta praticabile, con accesso da scala interna a chiocciola in legno, e vano seminterrato ad uso centrale termica non collegato direttamente al piano terra sub 4 e con diritto di passaggio sul sub 5: l'immobile risulta iscritto al NCEU al foglio 15 p.lla 336 sub 4 cat. A/2.*

*L'unità abitativa si compone di: ingresso, cucina, pranzo, tinello, tre camere oltre ad un locale bagno e un disimpegno notte e una soffitta praticabile con accesso da scala a chiocciola in legno interna ad un vano camera della zona notte. Le pavimentazioni sono in parte in piastrelle di gres porcellanato o cotto ed in parte in parquet per l'unità abitativa. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo vecchia fattura e avvolgibili in plastica. Il riscaldamento non funzionante è costituito da radiatori in ghisa a colonne dotati di valvole termostatiche, il generatore di calore costituito da caldaia a metano (non è valutabile se di tipo standard o a condensazione) è ubicato nel locale tecnico al piano seminterrato. Le utenze sono esterne al fabbricato. L'altezza interna è di 297cm. È presente sul fronte nord un balcone in oggetto pavimentato con piastrelle in monocottura e ringhiera in ferro verniciato.*

*La soffitta praticabile è costituita da un grande vano con camino e lavello e finestre con affaccio sia sul fronte nord che sud, ed altezza interna sotto travetto variabile da 106cm alla gronda e circa 200cm sotto trave al colmo. Il locale risulta intonacato,*

*tinteggiato e pavimentato con piastrelle di ceramica o gres vecchia fattura.*

*Internamente al piano terra sono presenti a soffitto e parzialmente sulle murature delle tracce di infiltrazione di acqua in particolare, quelle a soffitto sembrerebbero derivare da una probabilmente infiltrazione di acqua piovana dalla copertura, mentre quelle sulle murature perimetrali principalmente da ponte termico non corretto.*

*Il sub 1 risulta con vetustà confacente al periodo di realizzazione (anni 70 circa) ma necessita di un intervento di manutenzione straordinaria di tipo semi-pesante, mentre il locale seminterrato ha una vetustà avanzata e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria pesante.*

*L'immobile risulta conforme alle planimetrie catastali aggiornate con variazione n. AP0029779 in atti dal 15/4/2024.*

*Rispetto agli elaborati planimetrici dello stato ultimo autorizzato, il bene sub 4 non risulta conforme.*

***Descrizione estratta dalla perizia di stima relativa al SUBALTERNO 5:*** locale sito al piano seminterrato con accesso carrabile da corte comune via Carlo Alberto e pedonale da via Umbria, descritto al NCEU al foglio 15 p.lla 336 sub 5 cat C/6 parzialmente gravato per circa metà del vano nel senso longitudinale da servitù di passaggio al locale centrale termica del sub 1 (stessa proprietà). L'altezza utile interna è di 284cm circa. Il locale risulta pavimentato con battuto di cemento grezzo. L'infisso esterno di accesso carrabile è in ferro con specchiature in vetro di vecchia fattura. Il locale nel suo complesso si presenta in uno stato di conservazione scadente che necessita di una manutenzione straordinaria pesante. Gli impianti elettrici risultano non funzionanti e l'esecutato comunica che gli stessi sono stati disattivati.

*L'immobile risulta conforme alle planimetrie catastali aggiornate con variazione n. AP0029779 in atti dal 15/4/2024. Rispetto agli elaborati planimetrici dello stato ultimo autorizzato (CE sanatoria 1163-2003), il bene sub 5 risulta lievemente difforme, in particolare la muratura di compartimentazione con il sub 1 piano S1 locale tecnico (stessa proprietà), risulta spostata verso il sub 4 con aumento del sub 5 nel lato lungo di circa 77 cm.*

***Descrizione estratta dalla perizia di stima relativa al SUBALTERNO 3:*** Locale sito al piano strada fronteggiante via Carlo Alberto, e accesso carrabile diretto su via Carlo Alberto; descritto al NCEU al foglio 15 p.lla 336 sub 3 cat C/6; utilizzato attualmente come deposito di oggetti vari oltre a documenti riferiti al Fallimento =OMISSIS=. Il locale risulta molto luminoso con ampie vetrate sui fronti est ed

## AVV. LUCA FRASCARI

Patrocinante in Cassazione

Via Galliano, 66 – Tel. 0734 / 619243

Cell. 335-8352051

63822, PORTO SAN GIORGIO (FM)

*ovest realizzate con telaio in ferro e vetro singolo di vecchia fattura è in stato di vetustà avanzato. Il portone carrabile dell'ingresso è realizzato in ferro con specchiature a vetro singolo della stessa fattura delle finestre ed anch'esso in stato avanzato di vetustà. Il locale ha finiture vetuste con stato di conservazione insufficiente, ed è privo di riscaldamento anche se è presente un vecchio impianto termico a radiatori a colonne in ghisa. L'altezza interna è di circa 4,03mt, la pavimentazione è in piastrelle di monocottura. Il locale presenta in più parti manifestazione di umidità di risalita perimetrale con parziale distacco dell'intonaco ed uno stato di vetustà avanzato che necessita di un intervento di manutenzione straordinaria pesante. Gli impianti elettrici idrici e termici risultano non funzionanti e l'esecutato comunica che gli stessi sono stati disattivati. L'immobile risulta conforme alle planimetrie catastali aggiornate con variazione n. AP0029779 in atti dal 15/4/2024.*

***Rispetto agli elaborati planimetrici dello stato ultimo autorizzato, il bene sub 3 non risulta conforme.***

**Conformità urbanistica:** Ai fini della verifica di conformità il raffronto sinottico è stato eseguito con l'elaborato relativo allo stato autorizzato licenza di costruzione 30/12/1970 ultimo titolo valido. Dalla verifica si evince che tutti i livelli di piano precisamente i sub 3-4-5 sono sostanzialmente difformi dallo stato autorizzato.

Le difformità rilevate possono dichiararsi comunque non sostanziali e rispondenti alla doppia verifica prevista dall'art. 36 del dpr 380/200, salvo ulteriore documentazione al momento sconosciuta e alla verifica strutturale prevista dalla sentenza di cassazione penale n. 2357/2023.

**NB.** La descrizione rappresenta una breve sintesi che in nessun caso sostituisce quanto riportato all'interno della perizia del CTU. Per una migliore e più ampia descrizione si rimanda espressamente alla perizia di stima, la quale, in ogni caso, farà fede, e che l'offerente ha l'onere di consultare, anche in merito alle iscrizioni e i gravami presenti sull'immobile (cfr. **Perizia**).

\*\*\*

### **LOTTO n. 3**

- **Diritti di piena proprietà (1/1)** su **abitazione disposta su tre livelli**, piano seminterrato, terra e primo, sita in **Montegranaro (FM), Via Circonvallazione snc**, Piano S1-T-1, identificato al NCEU di detto Comune al **Foglio 15, Particella 1035, Subalterno 3** (catasto fabbricati), Categoria **A/7**, classe 2, consistenza 10,5 vani, **rendita catastale € 948,99=** con tutti gli annessi e connessi.

- **Diritti di piena proprietà (1/1)** su **garage** sito in **Montegranaro (FM), Via Circonvallazione snc**, Piano S1, identificato al NCEU di detto Comune al **Foglio 15, Particella 1035, Subalterno 5** (catasto fabbricati), Categoria **C/6**, classe 3, consistenza 53 mq, **rendita catastale € 128,65**, con tutti gli annessi e connessi.

**Nota:** le unità vantano diritti sul **Bene Comune Non Censibile** distinto al NCEU Foglio 15, Part. 1035 Sub.1 P.T. (BCNC ai sub. 3 e 5 corte).

**Confini:** Porzione di immobile cielo-terra con corte esclusiva, confinante a nord con V.le De Gasperi, e restanti fronti con altre proprietà.

**Stato di occupazione:** immobile non locato è nelle disponibilità dell'esecutato.

### **PREZZO LOTTO 3**

Il **LOTTO 3** viene posto in vendita al prezzo base di € **521.800,00=** (cinquecentoventunomilaottocento/00) oltre imposte di legge.

**Offerta minima pari al 75% del prezzo base** ovvero **non inferiore ad € 391.350,00=** (trecentonovantunomilatrecentocinquanta/00) oltre imposte di legge.

**Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.**

**In caso di gara:** l'offerta minima in aumento dovrà essere di euro **1.000,00= (MILLE/00)**.

**AVV. LUCA FRASCARI**

Patrocinante in Cassazione

Via Galliano, 66 – Tel. 0734 / 619243

Cell. 335-8352051

63822, PORTO SAN GIORGIO (FM)

**SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO N. 3 ESTRATTO DALLA PERIZIA DI STIMA**

LOTTO 03								
Individuazione dei Confini				Porzione di immobile cielo-terra con corte esclusiva, confinante a nord con v.le De Gasperi, e restanti fronti con altre proprietà.				
Localizzazione:				Montegranaro via De Gasperi				
Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
15	1035	3	A/7	2	10,5 vani	Totale: 347 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 335 m <sup>2</sup>	Euro 948,99	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/04/2024 Pratica n. AP0029778 in atti dal 15/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29778.1/2024)
		5	C/6	3	53 mq	62 mq	128,65 €	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/04/2024 Pratica n. AP0029778 in atti dal 15/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29778.1/2024)
Tabella: Calcolo delle sup. commerciali								
Unità	(1) catastale (mq)	(2) S.E.L. (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) S.I.N. (mq)	(5) Coeff di omog.	(6) Coeff di merito	Superficie commerciale	
Sub 3	347	433,04	380,93	357,54	1	0,99	(2)x(5)x(6) 433,04	
				Balconi - logge 7,96+8,79	0,3	0,99	(4)x(5)x(6) 2,36+4,35	
				Terrazzo 37,38	25x0,3 12,38x0,1	0,99	7,42 1,22	
Sub 5	60	59,55		52,70	0,5	0,97	(2)x(5)x(6) 28,88	
Beni oggetto di esecuzione siti nel comune di			Superficie commerciale ragguagliata (mq)		Stima valore medio di mercato (€)	Valore rettificato in ottemperanza al DI 27/6/2015 n.83 che si ritiene comunque ininfluenza arrotondare a		
F15 p.lla 1035 sub 3-5			476,47		549.479,93	522.000,00		
Stato di possesso/occupazione			Immobile non locato e nella disponibilità della sig. ra					
Destinazione urbanistica / Vincoli			Zona B art. 38 NTA					
Condominio: quote millesimali			Fabbricato senza condominio					
Condominio: spese medie di gestione annue			x					
Condominio: spese straordinarie deliberate			x					
Condominio : pendenze			x					
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato			x					
Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.			Le difformità riscontrate sui beni sub 3 e 5 possono dichiararsi non sostanziali e non interferenti strutturalmente e pertanto rispondenti alla doppia verifica prevista dall'art. 36 del dpr 380/2001 edilizio e strutturale. La spesa per eventuale concessione in sanatoria potrebbe essere definita in circa 3000 € + oneri di legge per onorario professionale e una sanzione complessiva secondo quanto previsto dall'art 37 comma 1 salvo diverso importo stabilito dal regolamento comunale. Le planimetrie catastali sono conformi dallo stato attuale in atti dal 15/4/2024.					

**Descrizione estratta dalla perizia di stima relativa al LOTTO 3 - SUBALTERNI 3 e 5:** Fabbricato bifamiliare con proprietà da cielo a terra di tipo residenziale realizzato con un lato in comune con altra proprietà. La struttura portante è in c.a. In opera e solai in latero cemento con copertura prevalentemente piana con solaio intonacato e parte in legno lamellare a vista. Il fabbricato ha uno sviluppo prevalente in asse nord-sud con tre lati liberi prospicienti corte privata ed un lato in comune con altra proprietà. Il fabbricato è costituito da tre livelli, seminterrato, terra e primo. La tamponatura esterna è del tipo a cassa vuota con materiale isolante nell'intercapedine, nel rispetto delle normative in materia di risparmio energetico all'epoca della costruzione, con parametro esterno in mattoncino in laterizio pieno faccia a vista di ottima manifattura con modanature pregiate, fregi, cornici etc e parametro interno in laterizio intonacato.

Il fabbricato è circoscritto da una corte esclusiva arredata a giardino di ottima fattura su vari livelli di piano, con angoli molto suggestivi ed essenze arbustive pregiate; le aree carrabili e pedonali sono pavimentate con masselli di porfido squadrato e greca perimetrale in conci di marmo travertino. Il livello del piano terra lato sud ed in livello del piano seminterrato lato nord è raccordato da una scalinata molto suggestiva e pregevole. È presente nella corte a giardino fronte nord una piscina condivisa con la proprietà confinante senza separazione di proprietà sia della corte che della piscina. Anche la corte sud non risulta cintata con la proprietà confinante sul lato est. L'accesso principale pedonale e carrabile alla proprietà sub 3 e 5 è da via De Gasperi fronte nord.

Il fabbricato in generale confina a nord con affaccio su corte esclusiva prospiciente viale De Gasperi, a ovest e a sud con affaccio su corte esclusiva prospiciente altra proprietà, mentre ad est (con muro in comunione) con altra proprietà.

**NB.** La descrizione rappresenta una breve sintesi che in nessun caso sostituisce quanto riportato all'interno della perizia del CTU. Per una migliore e più ampia descrizione si rimanda espressamente alla perizia di stima, la quale, in ogni caso, farà fede, e che l'offerente ha l'onere di consultare, anche in merito alle iscrizioni e i gravami presenti sull'immobile (cfr. Perizia)

## **CONFORMITA' CATASTALI, URBANISTICHE ED EDILIZIE**

Tutte le indicazioni di natura urbanistica, edilizia e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Marco Cicchinè in data 17.04.2024, perizia che si richiama espressamente ai fini di una migliore e più esaustiva descrizione delle difformità riscontrate e dei costi di cui si è tenuto conto nella stima dei lotti nonché per eventuali vincoli, oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione; essa potrà essere consultata sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", sul sito del Tribunale di Fermo e sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

### **AVVERTIMENTI GENERALI**

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, deve fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo. Sarà onere del sottoscritto Professionista delegato trasmettere la suddetta richiesta al Giudice dell'Esecuzione unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

Si segnala che gli immobili sono sprovvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) pertanto, in caso di aggiudicazione, sarà necessario munirsene a spese dell'aggiudicatario. Si avvisa che, in conformità con l'ordinanza di vendita del 23/04/2024, il costo dell'attestato di prestazione energetica (determinato forfettariamente di € 200,00=) è stato già decurtato dal valore di stima da ogni lotto.

Si segnala che il credito sulla base del quale è stata azionata la procedura esecutiva è un "fondiario" (cfr. "IN CASO DI FONDIARIO").

\*\*\*

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

#### **PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale prescelto e comunicato nell'avviso di vendita (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza piena ed integrale del presente avviso, dell'ordinanza di vendita, della perizia e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

#### **- 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 nell'Ordinanza di vendita.

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



## **AVV. LUCA FRASCARI**

*Patrocinante in Cassazione*

Via Galliano, 66 – Tel. 0734 / 619243

Cell. 335-8352051

63822, PORTO SAN GIORGIO (FM)

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 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, stato civile ed il regime patrimoniale se coniugato;
- 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;
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicate anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino del codice fiscale di quest'ultimo. 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

### **L'offerta dovrà contenere:**

- **L'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;**
- **L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;**
- **Il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;**
- **L'indicazione 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 ai 120 giorni dall'aggiudicazione);**
- **L'importo versato a titolo di cauzione;**

## AVV. LUCA FRASCARI

Patrocinante in Cassazione

Via Galliano, 66 – Tel. 0734 / 619243

Cell. 335-8352051

63822, PORTO SAN GIORGIO (FM)

- **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. 2/2022 R.G.E., lotto n. \_\_, 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**;
- **L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste**.

### **All'offerta dovranno essere allegati:**

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

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 della Procedura Esecutiva Immobiliare intestato a: “TRIBUNALE DI FERMO”** acceso presso **Cassa di Risparmio di Fermo**, avente il seguente **IBAN: IT81X0615069661CC0220120272 - Causale: “Proc. Esecutiva n. 2/2022 R.G.E., lotto n. \_\_, Versamento Cauzione”**, avendo cura di indicare nella causale il numero di lotto a cui l'offerta si riferisce. **Il bonifico dovrà essere stato effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e NON oltre il 5° (quinto) giorno anteriore a quello fissato per l'asta.**

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*”.

## AVV. LUCA FRASCARI

Patrocinante in Cassazione

Via Galliano, 66 – Tel. 0734 / 619243

Cell. 335-8352051

63822, PORTO SAN GIORGIO (FM)

**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](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato ovvero il Gestore, senza richiedere apposita autorizzazione al G.E., 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. con la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**;
- b) Il **portale sul quale avrà luogo la vendita telematica, dichiarato dal Gestore e indicato nell’apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall’Ufficio Esecuzioni Immobiliari**, è: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- c) Il **referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto **Professionista delegato**.

## **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 solo nella data e nell’ora indicati nell’avviso di vendita 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**

- **IN CASO DI UNICA OFFERTA:** Nel caso sia pervenuta un’unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l’immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all’unico offerente.

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

## **AVV. LUCA FRASCARI**

*Patrocinante in Cassazione*

Via Galliano, 66 – Tel. 0734 / 619243

Cell. 335-8352051

63822, PORTO SAN GIORGIO (FM)

- **IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE**: 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.

### **DURATA DELLA GARA**

**La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, con inizio dalle ore 12:00 del 18/03/2025 e termine alle ore 12:00 del 20/03/2025.** 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;
- a parità di prezzo offerto, si terrà conto di quella assistita da cauzione più elevata;
- a parità altresì di cauzione prestata, di terrà conto di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, si terrà conto 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., né 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 G.E., 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.**

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

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante e-mail e sms.

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

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

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

## AVV. LUCA FRASCARI

Patrocinante in Cassazione

Via Galliano, 66 – Tel. 0734 / 619243

Cell. 335-8352051

63822, PORTO SAN GIORGIO (FM)

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 provvederanno 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.

### OFFERTE

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, e ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

### MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

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

**L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni (ovvero 60 giorni in caso di mutuo fondiario) 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 della procedura le cui coordinate bancarie verranno comunicate successivamente all'aggiudicazione. Fatto salvo quanto indicato nel paragrafo: "IN CASO DI FONDIARIO". Nello stesso termine dovranno essere versate, le imposte, gli oneri, diritti e spese conseguenti al trasferimento.**

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

**Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo,** non potranno essere concesse proroghe, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile. Il Professionista Delegato segnalerà, con apposita istanza, l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del G.E. (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge). Con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. 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) Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e del D.Lgs.192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- e) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato;
- f) 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 cura dalla società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.
- g) La proprietà del bene e i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario alla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle imposte, spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

## **AVV. LUCA FRASCARI**

*Patrocinante in Cassazione*

Via Galliano, 66 – Tel. 0734 / 619243

Cell. 335-8352051

63822, PORTO SAN GIORGIO (FM)

- h) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno anticipate dall'interessato, su richiesta del professionista;
- i) L'importo necessario per la cancellazione delle iscrizioni (precedenti) e del pignoramento verrà comunicato all'aggiudicatario dopo effettuata l'aggiudicazione definitiva;
- j) Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione;
- k) 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;
- l) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **\* IN CASO DI FONDIARIO:**

#### **A) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al R.D. 16/7/1905 n. 646:**

Ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/7/1905 n. 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al Creditore fondiario, nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che vi sarà costretto con, mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza soddisfatto l'Istituto sarà versato entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto ogni aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto dell'art.55 del ripetuto D.L. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.

#### **B) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D.Lgs. 385/93:**

Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D.Lgs. 385/93, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° 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, soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario, intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi del co. 5° 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 15 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.

### **RINVIO ALLA PERIZIA DI STIMA**

La vendita del compendio pignorato nelle forme di rito (ordinarie o speciali, nel caso di credito fondiario) è stata disposta secondo i lotti formati ed il prezzo base di vendita indicato nella perizia redatta dall'Esperto estimatore, che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta e che deve essere consultata dall'offerente, cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

## **AVV. LUCA FRASCARI**

*Patrocinante in Cassazione*

Via Galliano, 66 – Tel. 0734 / 619243

Cell. 335-8352051

63822, PORTO SAN GIORGIO (FM)

### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo indicati nell'avviso di vendita riferibile all'operatore prescelto (per Astalegale [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 02.800.300.20 - 02.800.300.21)

### **PUBBLICITA E VISITE**

Il presente avviso sarà pubblicato sul **PORTALE VENDITE PUBBLICHE**, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) che ne curerà l'inserzione sul sito del **Tribunale di Fermo** e che tra il compimento di tali forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorreranno meno di **45 giorni liberi**.

Il lotto potrà essere visionato previo accordo con il **Custode: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**, Via Cassolo n. 35 Monsano, tel. 0731-60914 - 605180 - 605542, e-mail: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it)

Il presente avviso sarà pubblicato:

- sul **Portale delle Vendite Pubbliche**
- sul **sito del Tribunale di Fermo**
- sul **sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)**

Porto San Giorgio, li 13/12/2024

Il Professionista delegato  
*Avv. Luca Frascari*