

TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzioni immobiliari

R.G.E. n. 26/2012

Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570, 591 bis c.p.c.

Modalità telematica asincrona – Delegato Avv. Jenny Felici

Il sottoscritto Avv. Jenny Felici (codice fiscale FLCJNY87C66F522D), appartenente all'Ordine degli Avvocati di Fermo, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 03.01.2024 nel procedimento esecutivo R.G.E. n. 26/2012, a norma dell'art. 490 c.p.c.

avvisa

che il giorno **24 marzo 2025 alle ore 12:00** si procederà alla vendita telematica asincrona del LOTTO UNICO tramite piattaforma www.spazioaste.it, del lotto sotto indicato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

LOTTO UNICO

Piena proprietà (1/1) di un fabbricato cielo-terra sito a Fermo in Via Marche n. 23, in una zona extra-urbana denominata "C.da San Michele". Il fabbricato è composto da due unità immobiliari:

- appartamento sito al piano secondo, con annessa soffitta al piano terzo sottotetto, collegata da scala interna, censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 14, particella 574, sub. 7 (ex sub 2), A/2 classe 5, costituito da n. 10,5 vani, avente superficie catastale totale di 327 mq, totale escluse le aree scoperte 309 mq; rendita di € 1.003,22. L'abitazione è costituita da ingresso, dove si colloca la scala interna in legno che porta alla soffitta, disimpegno zona giorno, salotto, soggiorno-cucina, disimpegno zona notte, n. 5 camere da letto, un ripostiglio/disimpegno e n. 2 bagni, oltre a due terrazze, una su lato "sud" e l'altra sul lato "nord". La soffitta, sita al piano terzo sottotetto, è un unico ambiente tutto aperto, solo la scala è murata insieme ad un disimpegno dove c'è la porta di accesso alla soffitta. Il piano secondo ha altezza costante rilevata di circa 2,75 ml, mentre il piano terzo sottotetto ha altezza massima al colmo di circa 3,00 ml che va a scendere a circa 0,80 ml nei lati "nord" e "sud". Si accede all'abitazione al piano secondo tramite scala interna collocata sull'angolo "sud-ovest" dell'edificio, con annesso impianto di ascensore funzionante collocato all'interno della scala. L'appartamento oggetto di stima ha una superficie lorda di circa 237,00 mq, oltre a circa 68,00 mq di superficie lorda del terrazzo lato "nord", circa 51,00 mq di superficie lorda del terrazzo lato "sud", circa 5,00 mq balconcino lato "ovest" e

passaggio chiuso tra ingresso appartamento e scala/ascensore di circa 13,00 mq; mentre la soffitta non abitabile ha una superficie lorda circa 147,00 mq con altezza maggiore utile interna di 1,50 ml, oltre a circa 153,00 mq con altezza inferiore a 1,50 ml. Le rifiniture interne sono di un classico appartamento degli anni '70: pavimenti appartamento in marmo, rivestimenti bagno e cucina in ceramica, mentre il terrazzo è pavimentato in cemento con spezzoni di marmo irregolare.

Gli infissi interni sono in legno con vetro singolo e serrandine avvolgibili in pvc di colore bianco; il portoncino di ingresso all'abitazione è in legno con serratura semplice. È presente l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma sita nel sottotetto. L'impianto elettrico risulta rispettare le normative dell'epoca;

- albergo/pensione, costituito da magazzino al piano interrato, cucina, bar e ufficio al piano terra e sala ristorante sita al piano primo, vari piani collegati da scale interne, censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 14, particella 574, sub. 6 (ex sub 4), categoria catastale speciale D/2; rendita di € 7.643,48. Il ristorante oggetto di stima è così composto: da magazzino sito al piano interrato avente una superficie lorda di circa 106,00 mq e altezza interna costante rilevata di circa 2,25 ml; da legnaia esterna sita sulla corte esterna lato "nord" avente una superficie lorda di circa 6,00 mq e altezza di circa 2,10 ml; da locale macchine in aderenza al piano terra avente una superficie lorda di circa 3,62 mq e altezza di circa 2,45 ml; da cucina sita al piano terra e bar avente una superficie lorda di circa 367,00 mq e altezza di circa 2,45 ml; da ufficio sito al piano terra avente una superficie lorda di circa 23,00 mq e altezza di circa 2,45 ml; da un corpo scala piano terra con ingresso al ristorante avente una superficie di circa mq 28,00; da sala ristorante per l'intero piano primo avente una superficie lorda di circa 355,00 e altezza interna costante rilevata di circa 3,00 ml fino al controsoffitto (senza controsoffitto circa 3,50 ml). Il pavimento del locale è in marmo e le pareti e colonne risultano essere interamente rivestiti in legno; infissi esterni in legno, vetri semplici e persiane avvolgibili bianche in pvc. È presente l'impianto di riscaldamento autonomo con split sul controsoffitto della sala. L'impianto elettrico risulta rispettare le normative dell'epoca ma necessita di rifacimento. Il fabbricato, nell'insieme, risulta essere indipendente e libero su tutti e quattro i lati con tutt'intorno una corte esterna per la maggior parte pavimentata e solo una piccola porzione lasciata a giardino lungo il lato confinante con la strada principale, recintata su due lati con muretto in cemento armato e soprastanti manufatti prefabbricati in cemento, sui restanti due lati con muretto in cemento armato e rete metallica.

L'ingresso all'area del fabbricato si trova lungo la strada principale denominata Via Marche ed avviene tramite accesso carrabile.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato e tamponata in muratura, con solai di piano e di copertura in latero-cemento; il solaio di calpestio della sala da pranzo del ristorante, sita al piano primo, è stato rinforzato nel rispetto delle normative dell'epoca nel periodo in cui la porzione di fabbricato è stato trasformato in ristorante. I divisori interni di tutti i piani sono in laterizio, tranne qualche parete realizzata in cartongesso all'interno dell'abitazione per creare nuovi vani. Le pareti esterne risultano tinteggiate di colore bianco, con zoccolatura alta di marmo grigio e bianco e dei particolari dei parapetti e di alcuni sotto finestre in cemento armato a vista di colore grigio. L'immobile, nel suo insieme, si trova in uno stato di conservazione buono con qualche necessità di eseguire lavori di manutenzione straordinaria, sia internamente che esternamente. L'abitazione nel suo insieme è in buono stato, la soffitta invece è interamente allo stato grezzo, con qualche traccia di umidità dal tetto; la sala da pranzo è nel suo stato originario e ottimale, così come il bar e l'ufficio siti al piano terra, realizzati più di recente; mentre all'interno della cucina si rileva una necessità di ristrutturazione ma di carattere non invasivo.

La costruzione è iniziata successivamente al 2 settembre 1967. Dalle analisi documentali svolte presso l'Archivio di Stato del Comune di Fermo è stato rinvenuto il "Nulla Osta per esecuzione lavori edili", prot.n. 3898/1969 pratica n° 793/1969, per la costruzione di casa per civile abitazione, rilasciato il 10/01/1970.

Presso l'Archivio di Stato del Comune di Fermo, i seguenti titoli abilitativi:

- "Nulla Osta per esecuzione lavori edili", prot. n° 230 pratica n° 793/1969 rilasciato il 30/03/1974, per variante per realizzazione recinzione;
- "Nulla Osta per esecuzione lavori edili", prot. n° 1657/1854 pratica n° 793/1969 rilasciato il 30/11/1974, per variante tetto casa;
- "Concessione per esecuzione lavori edili", prot. n° 989 pratica n° 97/1980 rilasciata il 26/08/1980, per variante recinzione e sistemazione esterna;
- "Concessione per esecuzione lavori edili", prot. n° 1771 pratica n° 793/1969 rilasciata il 04/01/1982, per modifica piano terra casa;
- "Concessione per esecuzione lavori edili", prot. n° 1630 pratica n° 793/1969 rilasciata il 04/01/1982, per variante recinzione, sistemazione esterna e locali interrati ad uso servizi.
- "Nulla Osta per esecuzione lavori edili", prot. n° 3898/1969 pratica n° 793/1969 rilasciato il 10/01/1970, si evince che la costruzione sarebbe iniziata sulla particella catastale n. 142, in C.da San Michele.
- "Nulla Osta per esecuzione lavori edili", prot. n° 562 pratica n° 77/1970 rilasciato il 04/03/1972, per variante casa di civile abitazione;

- “Concessione per esecuzione lavori edili”, prot. n° 769 pratica n° 419/1978 rilasciata il 26/04/1979, per variante prospettica edificio;
- “Concessione per esecuzione lavori edili”, prot. n° 1625 pratica n° 523/1980 rilasciata nel 1980 (non è ben leggibile la data esatta nel titolo), per realizzazione scala di sicurezza esterna e recinzione area;
- “Concessione per esecuzione lavori edili”, prot. n° 155 pratica n° 419/1978 rilasciata il 19/02/1988, per completamento recinzione;
- “Concessione per esecuzione lavori edili”, prot. n° 5925 pratica n° 406/1990 rilasciata il 25/11/1991 (non è ben leggibile la data esatta nel titolo), per costruzione adeguamento legge 13/89 e modifiche fabbricato;
- “Autorizzazione edilizia”, prot. n° 7593 pratica n° 528/1993 rilasciata il 20/07/1994, per adeguamento L.13/89 e modifiche fabbricato variante;
- “Concessione Edilizia in Sanatoria” n° 189/98, prot. n° 16858, rilasciata il 09/11/1998, per ampliamento al piano terra per formazione veranda e ingresso e realizzazione di accessorio a servizio dell’attività commerciale.

Il C.T.U. durante il sopralluogo ha rilevato delle modifiche prospettiche consistenti in apertura e chiusure di alcune finestre e porte e, internamente alle unità immobiliari, sono state rilevate diverse difformità circa la distribuzione degli spazi interni con la realizzazione e/o spostamenti di tramezzi. A parere del C.T.U. le irregolarità rilevate alla data della perizia de 02.12.2020 risultano essere sanabili con un “Permesso di costruire in Sanatoria” applicando la normativa del “Piano Casa”, legge regionale 8 ottobre 2009 n. 22 e successiva legge regionale Marche n. 19 del 28 maggio 2020, per quanto riguarda gli aumenti di volumi. Mentre per quanto riguardano le modifiche prospettiche e le diverse distribuzioni interne dei locali sono sanabili con una normale pratica edilizia del tipo “SCIA in sanatoria”, ai sensi dell’art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001 per opere realizzate in assenza di pratica edilizia e conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione. Il C.T.U. preventiva una spesa pari ad € 8.781,16 per la sanatoria del sub. 6 ed una spesa pari ad € 6.938,66 per la sanatoria del sub. 7, come meglio specificato in perizia.

Il C.T.U. riferisce che è stato riportato in mappa l’ampliamento consistente nella realizzazione della veranda, opera condonata con “Concessione Edilizia in Sanatoria” n° 189/98, prot. n° 16858, rilasciata il 09/11/1998, insieme alla legnaia sita sulla corte del fabbricato lato “nord”; mentre non è stato messo in mappa l’ingombro del corpo scala con annesso ascensore sito sull’angolo “sud/est” del fabbricato, il locale macchine sito sulla parete “ovest” del piano terra e

non è stato riportato il tratteggio che indica l'ingombro del piano interrato. A parere del C.T.U. tali irregolarità possono essere sistemate redigendo un tipo mappale con strumentazione topografica idonea, da presentare presso l'Agenzia del Territorio, rilevando l'intero perimetro del fabbricato. Costi per la regolarizzazione € 1.390,00.

Risulta la "Costituzione di vincolo di destinazione" trascritto il 20.09.1994 n. 5206 Reg.Gen. e n. 3901 Reg.Part. in favore della Regione Marche.

Gli immobili sono trasferiti con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio, tali per legge e/o per destinazione.

Gli immobili sopra descritti sono sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica.

Disponibilità del bene: gli immobili risultano occupati dagli esecutati con i loro familiari.

Prezzo base: € 437.558,54 (euro quattrocentotrentasettemilacinquecentocinquantotto/54)

Offerta minima: € 328.168,91 (euro trecentoventottomilacentosessantotto/91) pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro mille/00)

Inizio gara: 24 marzo 2025 ore 12:00

Tutte le indicazioni di natura urbanistica catastale, nonché descrittiva, che si richiamano espressamente, sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal C.T.U., consultabile sul portale www.astalegale.net, ed alla quale si fa espresso rinvio.

Predisposizione ed invio dell'offerta con modalità telematica

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, devono far pervenire in via telematica all'interno del portale, a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astalegale.net.

L'offerta di acquisto, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le **ore 12,00 del giorno 17 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 mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

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

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

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 (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;
- 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. 26/2012 R.G.E., LOTTO UNICO, 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 e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **TRIB. DI FERMO R.G.N.26/2012 R.G.E. IBAN IT46B0615069450CC0010118744** della cauzione pari almeno al 10 % del prezzo offerto (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a TRIB. DI FERMO R.G.N.26/2012 R.G.E. IBAN IT46B0615069450CC0010118744 e dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 26/2012 R.G.E., LOTTO UNICO, versamento cauzione".

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà inammissibile.

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c., "*L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al prezzo del decimo del prezzo da lui proposto*".

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere

pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” presente sul sito pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato 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).

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astalegale.net. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell’ora sopra indicati.

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 www.astalegale.net 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.

Gara e aggiudicazione

Nel caso sia pervenuta un’unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l’immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all’unico offerente.

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

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell’offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

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

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare 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 (euro mille/00).

La gara telematica avrà la durata di 2 giorni e più precisamente dal 24.03.2025 ore 12:00 al 26.03.2025 ore 12:00.

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.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email 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:

- tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di

comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

- Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita 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).

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.

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

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

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

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

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

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Condizioni della vendita

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -

per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet www.astalegale.net che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo. 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.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode Istituto Vendite Giudiziarie per il circondario del Tribunale di Fermo sito a Monsano in via Cassolo n. 35, tel. 0731 605180 – 605542 - 60914, email: infovisite@ivgmarche.it.

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

Torre San Patrizio, 7 gennaio 2025

Il professionista delegato

Avv. Jenny Felici