

DOTT.SSA ANNA LINA GENTILI
Dottore Commercialista e Revisore Legale
C.da Campiglione, n. 20 - 63900 Fermo (FM)
e-mail: gentilianna@yahoo.it
pec: annalinagentili@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
ESEC. IMM. 188/2016 R.G.
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net Spa

Portale del gestore sul quale avrà luogo la vendita telematica: www.spazioaste.it

La sottoscritta Dott.ssa Anna Lina Gentili, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo, PEC annalinagentili@pec.it, nominata con ordinanza del 05.11.2024 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo quale professionista delegato *ex art. 591 bis c.p.c.* al compimento delle operazioni di vendita degli immobili gravati dalla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. **188/2016**,

AVVISA

che il giorno **16 Aprile 2025 alle ore 15:30** presso lo studio sito in Porto Sant'Elpidio (FM) alla Via Faleria n. 68, procederà alla vendita con modalità telematica e gara telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti,

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritti di piena ed esclusiva proprietà sulle seguenti due unità immobiliari facenti parte di un edificio che si sviluppa su tre livelli fuori terra (di cui l'ultimo ad altezza limitata) sito nel Comune di Montegranaro (FM) alla Via Benedetto Croce n. 42:

- appartamento al piano rialzato avente come pertinenza un locale di sottotetto di modesta altezza interna al piano secondo, distinto al catasto fabbricati al foglio n. 16, particella n. 450, sub. n. 2, piano T-2, categoria catastale A/2, classe 4, consistenza catastale 7 vani, superficie catastale totale 145 m², totale escluse aree scoperte 138 m², rendita catastale € 397,67;
- garage al piano seminterrato primo, distinto al catasto fabbricati al foglio n. 16, particella n. 450, sub. n. 8, piano S1, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza catastale 20 m, rendita catastale € 48,55;

beni comuni non censibili sono: la scala condominiale - piani S1, R, 1 e 2 ed il portico condominiale - piano sottostrada primo.

I beni risultano non occupati e non utilizzati a causa della condizione di inagibilità a seguito degli eventi sismici del 2016.

Prezzo base: Euro 87.400,00 (ottantasettemilaquattrocento/00)

(pari al valore determinato dall'Esperto Stimatore nella relazione di stima al netto dell'importo di Euro 200,00 quale costo forfettario per l'acquisizione dell'A.P.E., di cui è sprovvisto l'immobile, così come determinato nell'ordinanza di delega).

Offerta minima: Euro 65.550,00 (sessantacinquemilacinquecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Non saranno considerate valide le offerte che indichino un prezzo inferiore di oltre un quarto del prezzo base.

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

PRECISAZIONI

L'Esperto Stimatore, Prof. Ing. Samuele Biondi, nella relazione e nella perizia di stima datate 05.10.2024 ha evidenziato quanto segue.

Il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare oggetto di vendita è una costruzione di civile abitazione anni '70 costituito da un corpo di due piani più seminterrato e sottotetto realizzato con titoli edilizi coerenti alla normativa del momento della sua realizzazione. Lo stesso si compone di 8 unità immobiliari: n. 4 garage al piano seminterrato S1 (di cui 1 unità sub. n. 8 oggetto di stima), n. 2 appartamenti al piano rialzato (di cui 1 unità sub. n. 2 oggetto di stima) aventi ciascuno collegata una porzione (pari all'incirca a $\frac{1}{4}$) del piano sottotetto e n. 2 appartamenti al piano primo aventi ciascuno collegata una porzione (pari all'incirca $\frac{1}{4}$) del piano sottotetto e n. 1 bene comune non censibile costituito da corte, portico e centrale termica oltre ai marciapiedi condominiali posti al piano terra. La corte condominiale è il residuo lotto di completamento, per tale motivo risulterebbe edificabile ma l'indice fondiario realizzato supera di fatto l'indice consentito e quindi l'area è inedificabile e allo stato attuale è piantumata con uno stato di conservazione non particolarmente elevato (anche vista l'inagibilità dell'immobile ed il suo stato di non utilizzo).

I pavimenti, nell'appartamento visitato, sono in ceramica di grandi dimensioni di discreta qualità originale ma attualmente non comparabili cogli standard odierni mentre in graniglia di marmo sono i pavimenti dei balconi con ringhiere in acciaio, in pessimo stato di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale in elementi radianti a termosifone mentre non sono presenti elementi (split) per il condizionamento termico; vista la conformazione del pacchetto di tamponatura del fabbricato con elementi in cemento armato a vista non coibentati, l'appartamento soffre della presenza di ponti termici.

Non avendo potuto visionare la centrale termica posta al piano seminterrato lo Stimatore riferisce che non è in grado di definire la tipologia dell'impianto di fonte energetica per il riscaldamento.

La finitura interna è con infissi in legno e tinteggiatura alle pareti con porzioni piastrellate, con piastrelle di appena discreta qualità, sia per i locali destinati a cucina che per i locali destinati a servizi igienici.

Per quanto riguarda invece il locale garage al piano sottostrada, le sue finiture sono molto povere come povere sono le finiture del sottotetto.

Il portico al piano seminterrato è perfettamente pianeggiante, realizzato con gettata di calcestruzzo e risulta trattata come corsia di accesso ai singoli garage dotati di serranda a scorrere metallica.

La qualità dell'edificio è appena discreta relativamente alla destinazione residenziale secondo i canoni moderni.

Strutturalmente l'edificio è particolarmente debole in quanto la presenza di un piano a "pilotis" alla sua base (cioè pilastri in cemento armato di non elevata dimensione, di discreta lunghezza ed in assenza di tamponature di controvento) costituisce una delle condizioni di maggiore fragilità sismica.

Attualmente, l'immobile risulta non utilizzato in quanto dichiarato inagibile a seguito degli eventi sismici del 2016 con ordinanza del Sindaco del Comune di Montegranaro n. 197 del 12.12.2016 prot. 19714 che ordina il divieto di utilizzo dell'intero edificio a seguito di scheda FAST del 23.11.2016 con esito finale di edificio non utilizzabile e successivo rilevamento AeDES in data 04.01.2017 con giudizio di edificio di categoria "E" inagibile.

L'Ufficio Speciale Ricostruzione Marche - Sisma 2016, a seguito di istruttoria per la valutazione preventiva del livello operativo ai sensi dell'art.6-bis dell'Ordinanza n. 19 del 07/04/2017 e s.m.i., ha comunicato l'esito favorevole della valutazione preventiva del livello operativo L3; tale esito, riferisce l'Esperto, attesta la possibilità di accedere al finanziamento pubblico per la ricostruzione privata.

Si avvisa, infine, l'offerente che i proprietari (non eseguiti) degli altri appartamenti siti nello stesso fabbricato hanno dato incarico ad un progettista per la ricostruzione post sisma dell'immobile con eventuale ottenimento dei contributi ai sensi del D.L. 189/2016 e s.m.i. e che è stato dato l'assenso alla realizzazione dei lavori sulle parti comuni dell'edificio. Si onera l'offerente ad assumere ogni informazione al riguardo.

Si precisa che l'immobile oggetto di vendita non risulta provvisto di attestato di prestazione energetica.

URBANISTICA

L'Esperto Stimatore, Prof. Ing. Samuele Biondi, nella relazione e nella perizia di stima datate 05.10.2024 ha evidenziato quanto segue.

L'immobile è stato realizzato in un periodo posteriore al 2 settembre 1967; in particolare, il primo atto edilizio è costituito dalla Licenza di Costruzione n. 109/1973, presentata in data 10.01.1973, Commissione Edilizia 23.03.1973, rilasciata in data 24.03.1973 Prot. 222 dal Comune di Montegranaro e relativa all'immobile foglio 16, particella 450, subalterni 1-8.

Successivamente, il medesimo comune di Montegranaro ha rilasciato permesso di costruire n. 2017/44 del 24.08.2017, PERMESSO IN SANATORIA art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., Pratica Edilizia n. 2017/122 Posizione 2017/160450 relativa all'immobile foglio 16, particella 450, subalterni 1-8. Tale permesso in sanatoria per lavori di difformità prospettiche e dimensionali ha prescritto che *In sede di redazione del progetto per la riparazione dei danni a seguito della crisi sismica iniziata il 24/08/2016, al piano seminterrato dovranno essere ripristinate le altezze autorizzate con la concessione edilizia n. 109/1973.*

Nella relazione tecnica del permesso di sanatoria viene specificato che la maggior volumetria del piano seminterrato è dovuta alla non realizzazione degli strati di finitura del piano dei garage (vespaio carrabile), quindi la volumetria verrà riportata ai suoi limiti nella fase successiva di lavorazioni che si sono rese necessarie a seguito dei danni causati dagli eventi sismici del 2016.

Tale difformità non inficia la sostanza della legittimità dal punto di vista urbanistico ed edilizio allo stato attuale dell'immobile; lo stato dei luoghi è risultato conforme alla documentazione catastale e non si appalesano necessità di sanatoria o rettifica catastale di alcun genere. A valle della vendita del bene e all'esito della necessaria procedura di riparazione sismica dovranno essere aggiornati gli elaborati progettuali presso il Comune di Montegranaro e rettificare le quote nette del piano seminterrato anche negli elaborati catastali ma tale attività è demandata alla fase della riparazione sismica e non rileva nella fase attuale.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sopra riportate sono state desunte dalla relazione di stima e dalla perizia di stima redatte dall'Esperto Stimatore, Prof. Ing. Simone Biondi, datate 05.10.2024 che si richiamano espressamente ed alle quali si rimanda anche per ciò che concerne eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e consultabili sul sito internet o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E DELLO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società Astalegale.net s.p.a.;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è www.spazioaste.it;
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è la Dott.ssa Anna Lina Gentili;
- d) L'eventuale gara avrà inizio **in data 16 Aprile 2025 alle ore 15:30**, al termine della verifica, da parte del Delegato alla vendita, della validità delle offerte telematiche ricevute;
- e) **L'eventuale gara avrà termine il giorno 18 Aprile 2025 alle ore 12:00**;
- f) L'eventuale extension time è fissato in minuti 10 (dieci).

Predisposizione ed invio dell'offerta con modalità telematica

DOTT.SSA ANNA LINA GENTILI
Dottore Commercialista e Revisore Legale
C.da Campiglione, n. 20 - 63900 Fermo (FM)
e-mail: gentilianna@yahoo.it
pec: annalinagentili@pec.it

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte.

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it, a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

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

Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare

Le offerte di acquisto, con assolvimento dell'imposta di bollo, potranno essere formulate **esclusivamente** in via telematica, tramite il modulo *web* "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma www.spazioaste.it compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, **ovvero entro le ore 12:00 del giorno 09 Aprile 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, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Al fine di verificare l'effettiva titolarità della firma in capo all'offerente, si chiede di allegare alla pec da trasmettere all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it la scansione del documento di identità dell'offerente firmato digitalmente dallo stesso in PADES.

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

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

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

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

vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;

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

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

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. 188/2016 R.G.E. Trib. Fermo, lotto unico, versamento cauzione**" sul c/c intestato alla presente procedura "TRIBUNALE DI FERMO UF.ES.IMM.RG 188/2016" acceso presso la Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A., al seguente IBAN: IT 40 R 06150 69671 CC0200122440;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) **al dieci per cento (10%) del prezzo**

offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla presente procedura “TRIBUNALE DI FERMO UF.ES.IMM.RG 188/2016” acceso presso la Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A., avente il seguente **IBAN: IT 40 R 06150 69671 CC0200122440** – Causale: **Proc. Esecutiva n. 188/2016 RGE, 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 del Gestore, **l’offerta sarà inammissibile**.

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

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” presente sul sito pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, 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).

Esame delle offerte

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell’ora sopra indicati che di seguito si riporta: il giorno **16 Aprile 2025 alle ore 15:30**.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l’area riservata del portale del gestore designato www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

Il giorno della vendita il Professionista delegato:

- verificherà la validità e tempestività delle offerte;
- verificherà l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato.

Gara e aggiudicazione

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

Nel caso sia pervenuta un’unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l’immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un

prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (*ex art 572 c.p.c.*).

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

La gara avrà inizio il giorno 16 Aprile 2025 alle ore 15:30, nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12:00 del giorno 18 Aprile 2025, quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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

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

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, *ex art. 591 bis*, co. 3, n. 3), c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione *ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c.* (v. art. 591-*bis* co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al G.E., allorché, 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 € 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 verrà comunicato ai partecipanti mediante *e-mail* o *sms* o con modalità telematica mediante il sistema fornito dal Gestore.

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

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

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

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

- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non

invalida lo svolgimento della vendita, ne 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) sul conto corrente intestato alla procedura.

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

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

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

Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato: **1.** si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; **2.** segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti *ex art. 587 c.p.c.* di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); **3.** con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se 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. 06/06/2001 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.

La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica:

- la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nella relazione peritale;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

Si precisa che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita, in tal caso il professionista delegato rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

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

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, ne 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.
- f) la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;
- g) laddove interessato, l'aggiudicatario, nei trenta giorni dal versamento del saldo prezzo, dovrà depositare istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione del lotto; sarà onere del Delegato trasmettere la richiesta al Giudice dell'Esecuzione unitamente alla bozza del Decreto di trasferimento.

DOTT.SSA ANNA LINA GENTILI

Dottore Commercialista e Revisore Legale
C.da Campiglione, n. 20 - 63900 Fermo (FM)
e-mail: gentilianna@yahoo.it
pec: annalinagentili@pec.it

h) a norma dell'art. 46 D.P.R. 06/06/2001 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 dall'autorità giudiziaria.

i) tutte le attività prescritte dalla legge *ex art. 571* seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso lo studio sito in Porto Sant'Elpidio (FM) alla Via Faleria n. 68 (tel. 0734 909388), ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

l) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet www.astalegale.net (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e della relazione di stima e delle foto) di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

Il lotto potrà essere visionato previa richiesta al Custode Giudiziario, "MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI SRL", con sede in Macerata (MC) alla via Roma nr. 151 (62100) e contattabile ai seguenti recapiti tel. 0733/522205 - e-mail: info@msg.srl - PEC: marcheservizi Giudiziari@legalmail.it.

Fermo, lì 13.01.2025

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Anna Lina Gentili

