

TRIBUNALE DI FERMO
R.G.E. n. 148/2022
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
ALL'AVV. ELISA ERCOLI
(artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c.)

La sottoscritta Avv. ELISA ERCOLI, Avvocato iscritto all'Ordine degli Avvocati di Fermo, con studio in Fermo Via Lattanzio Firmiano n. 26 (pec: elisa.ercoli@ordineavvocatifermopec.it; Tel. 333-8619263-0734 622936), professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Fermo con ordinanza del 11/03/2024, nella procedura esecutiva immobiliare n° R.G.Es.Imm n 148/2022;

AVVISA

Che il giorno **19/03/2025 alle ore 10:00** e segg., presso lo *Studio Legale dell' Avv. Elisa Ercoli sito in Fermo, Via Lattanzio Firmiano n 26* si svolgerà la **vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it, nel rispetto dell'ordinanza** e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari. Il sito di detto portale è: <https://www.astalegale.net/>.

In particolare, il sottoscritto professionista delegato, procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà su unità immobiliari site a Grottazzolina Via della Repubblica:

- **Unità immobiliare box singolo in corso di costruzione** sito in Grottazzolina, Via della Repubblica distinto al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 5, particella 596, sub. 4, categoria F/3, superficie commerciale di 36,39 mq, PS1.

L'unità in corso di costruzione attualmente al grezzo, ma comunque utilizzabile come garage, senza impiantistica infissi ecc. mancano le scale interne per cui non si è potuto accedere ai piani superiori. L'unità è comprensiva di un locale cantina adiacente a cui si accede solo dallo stesso garage, anch'essa utilizzabile alle condizioni attuali. L'unità in esecuzione gode di una corte esterna non esclusiva (Sub.3) classificata come BCNC ai sub 4 e 5.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

- **Unità immobiliare appartamento in corso di costruzione** sito in Grottazzolina, Via della Repubblica distinto al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 5, particella 596, sub. 5, categoria F/3, superficie commerciale di 110,50 mq, piano 1°-2°, altezza 2.70.

L'unità in corso di costruzione attualmente al grezzo senza impiantistica infissi ecc. mancano le scale interne per cui non si è potuto accedere ai piani superiori. L'unità in esecuzione gode di una corte esterna non esclusiva (sub. 3) classificata come BCNC ai sub 4 e 5; e di una corte esterna esclusiva.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Emerge dalla perizia di stima redatta dal CTU, alla quale ci si riporta integralmente, che l'unità immobiliare in corso di costruzione composta da PS1 adibito a garage e cantina e PT e P1 ad uso residenziale risulta libero.

L'unità immobiliare box singolo in corso di costruzione (sub. 4 al PS1) risulta utilizzato ad uso ripostiglio dal confinante senza titolo come da relazione del custode giudiziario.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Dalla relazione di stima redatta dal CTU Reginaldo Fiorentino emerge che non è stato reperito nessun certificato APE in quanto non sono stati realizzati gli impianti. Pertanto, il bene staggito viene posto in vendita con decurtazione pari ad euro 200,00 rispetto al prezzo di stima.

ORDINE DI LIBERAZIONE.

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, ha facoltà di fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.

URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla perizia di stima redatta dal CTU Reginaldo Fiorentino, alla quale ci si riporta integralmente, si rilevano le seguenti informazioni.

PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 27/2008, per lavori di Costruzione di un edificio di civile abitazione _Pal.C-, rilasciata il 20/10/2008 con il n. 27 di protocollo

SCIA N. 270 per lavori di Variante al PdC 27/2008, presentata il 19/01/2012 con il n. 270 di protocollo.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera VARIANTE al PIANO REGOLATORE GENERALE in adeguamento al PPAR APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 29 DEL 25/07/2019, l'immobile ricade in zona B1 - Tessuto residenziale del Capoluogo. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 14 - DEFINIZIONE DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO - B - 1. Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art.2 del D.I. 2/4/68 n.1444. Il PRG al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane, individua le zone in base agli articoli successivi. 2. Destinazioni d'uso: Le destinazioni d'uso ammissibili per tutte le zone B sono quelle stabilite al precedente Art. 12; per le sole zone B ove le attività produttive esistenti siano in contrasto con la residenza, debbono essere adeguate alle presenti norme; in attesa dell'adeguamento sono consentiti, sugli immobili attualmente destinati ad attività incongruenti con la residenza, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. 3. Tutte le attività complementari consentite di cui all'art. 12, dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme di cui alla legge 447/95 e successive integrazioni e modificazioni. Tali destinazioni complementari potranno essere autorizzate solo nel caso che le stesse non producano rumori che rechino disturbo alle residenze o attività circostanti sulla base del parere della A.S.L. competente. ART. 15 - ZONE DI COMPLETAMENTO - B1 - 1. Tale Zonizzazione riguarda i nuclei edilizi che si sono costituiti in varie epoche ed in particolare quelli posti in prossimità del centro storico, lungo gli assi viari e gli incroci stradali tradizionali; inoltre quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e le aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PRG - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti consolidati. In tali zone il PRG si attua tramite intervento edilizio diretto - fatte salve particolari prescrizioni negli elaborati grafici - applicando indici urbanistici ed edilizi di cui in appresso. 2. L'attuazione del PRG consente: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE pag. 12 - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio nell'ambito degli indici urbanistici ed edilizi esistenti. - Interventi di trasformazione e/o di nuova costruzione su aree libere dotate delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto dei seguenti indici: If - Indice di Densità Fondiaria: 2 mc/mq Hmax = Altezza Massima = 9 m Df - Distanza tra Fabbricati: ml 10,00 tra pareti finestrate nel rispetto del D.I. 2/4/68 n. 1444 Dc - Distanza dai Confini: ml 5,00. E' comunque ammessa la costruzione in aderenza previo accordo scritto tra confinanti, secondo quanto previsto dal Codice Civile. Ds - Distanza dalle Strade: ml 5,00, in generale quando non si ricade nei casi di intervento fuori del perimetro dei centri edificati. In questi casi le distanze minime sono quelle stabilite dal Codice della Strada in funzione della tipologia della strada. Np - Numero massimo dei piani: 3 piani fuori terra. Non sono consentite modifiche alla linea naturale del

terreno (riporti o sterri) superiori a ml 1,50. 3. I progetti nelle zone B devono prevedere la sistemazione dettagliata dei paramenti esterni dei fabbricati e delle aree libere di pertinenza degli edifici (messa a dimora di essenze arboree, aiuole, percorsi pedonali, parcheggi, altre aree libere). 4. Esclusivamente per la zona B1.1 sita in via Cavour, tra via Cupa e via S. Pellico l'If di cui al 2° comma é elevato a 3 mc/mq in caso di intervento edilizio diretto. In caso di intervento edilizio previo PA può essere raggiunto l'If = 5 mc/mq ovvero il massimo consentito dal D.I. 2/4/68. 5. Stralciato 6. Per la zona B1.2 l'intervento edificatorio è subordinato alla stipula di apposita convenzione contenente l'impegno da parte della ditta richiedente alla realizzazione e cessione delle aree a parcheggio, secondo lo schema progettuale proposto in data 01/07/2011, Prot. n° 4080, nei tempi e nei modi fissati nella convenzione medesima. In particolare la zona dovrà prevedere la dotazione minima di aree a standard di cui alla tabella sotto riportata: DESTINAZIONE AREA SUPERFICIE Parcheggio Mq 565 Marciapiedi e/o allargamento sede stradale (Via Cupa e Via Piergallina) Mq 221 TOTALE Mq 786 Le aree necessarie per la realizzazione delle opere indicate nella tabella soprastante verranno cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale, mentre le opere di urbanizzazione sopra indicate (realizzazione aree a parcheggio) verranno realizzate dal richiedente per la quota corrispondente all'importo massimo degli oneri di urbanizzazione primaria relative all'intervento da realizzare. Dovranno essere reperiti gli standard, di cui al D. M. 1444/68. Crinali-Ambito di tutela definitivo Area V-Aree 'V' di alta percettività visiva - ADOZIONE: DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 13 DEL 13/07/2020 - ADOZIONE DEFINITIVA: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N° 35 DEL 31/05/2021 - APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 2 DEL 04/03/2022 IN ADEGUAMENTO AL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI FERMO N° 8 DEL 04/02/2022 - PUBBLICAZIONE: BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE MARCHE N° 2 DEL 24/03/2022.

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà su unità immobiliari site a Grottazzolina Via della Repubblica:

- **Unità immobiliare box singolo in corso di costruzione** sito in Grottazzolina, Via della Repubblica distinto al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 5, particella 596, sub. 13, categoria F/3, superficie commerciale di 22,36mq, PS1, T, 1°.

L'unità in corso di costruzione attualmente al grezzo, ma comunque utilizzabile come garage, senza impiantistica infissi ecc. mancano le scale interne per cui non si è potuto accedere ai piani superiori. L'unità è comprensiva di un locale cantina adiacente a cui si accede solo dallo stesso garage, anch'essa utilizzabile alle condizioni attuali. L'unità accatastata come in corso di costruzione in realtà risulta quasi ultimata per la destinazione finale a garage come da concessione edilizia, inoltre l'unità è comprensiva di un locale ripostiglio adiacente a cui si accede esclusivamente dallo stesso garage.

L'unità in esecuzione (sub. 13) gode di una corte esterna non esclusiva (Sub.12) classificata come BCNC ai sub 13 e 14.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

- **Unità immobiliare appartamento in corso di costruzione** sito in Grottazzolina, Via della Repubblica distinto al catasto del predetto comune al foglio 5, particella 596, sub. 14, categoria F/3, superficie commerciale di 86 mq, piano S1, T, 1°, altezza interna di 2.70.

L'unità in corso di costruzione attualmente al grezzo senza impiantistica infissi ecc. mancano le scale interne per cui non si è potuto accedere ai piani superiori. L'unità in esecuzione (sub. 14) gode di una corte esterna non esclusiva (sub. 12) classificata come BCNC ai sub 13 e 14.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Emerge dalla perizia di stima redatta dal CTU, alla quale ci si riporta integralmente, che l'unità immobiliare in corso di costruzione composta da PS1 adibito a garage e cantina, PT e P1 ad uso residenziale risulta libero.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Dalla relazione di stima redatta dal CTU Reginaldo Fiorentino emerge che non è stato reperito nessun certificato APE in quanto non sono stati realizzati gli impianti. Pertanto, il bene staggito viene posto in vendita con decurtazione pari ad euro 200,00 rispetto al prezzo di stima.

ORDINE DI LIBERAZIONE.

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, ha facoltà di fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.

URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla perizia di stima redatta dal CTU Reginaldo Fiorentino, alla quale ci si riporta integralmente, si rilevano le seguenti informazioni.

PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 27/2008, per lavori di Costruzione di un edificio di civile abitazione _Pal.C-, rilasciata il 20/10/2008 con il n. 27 di protocollo

SCIA N. 270 per lavori di Variante al PdC 27/2008, presentata il 19/10/2012 con il n. 270 di protocollo.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera VARIANTE al PIANO REGOLATORE GENERALE in adeguamento al PPAR APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 29 DEL 25/07/2019, l'immobile ricade in zona B1 - Tessuto residenziale del Capoluogo. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 14 - DEFINIZIONE DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO - B - 1. Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art.2 del D.I. 2/4/68 n.1444. Il PRG al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane, individua le zone in base agli articoli successivi. 2. Destinazioni d'uso: Le destinazioni d'uso ammissibili per tutte le zone B sono quelle stabilite al precedente Art. 12; per le sole zone B ove le attività produttive esistenti siano in contrasto con la residenza, debbono essere adeguate alle presenti norme; in attesa dell'adeguamento sono consentiti, sugli immobili attualmente destinati ad attività incongruenti con la residenza, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. 3. Tutte le attività complementari consentite di cui all'art. 12, dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme di cui alla legge 447/95 e successive integrazioni e modificazioni. Tali destinazioni complementari potranno essere autorizzate solo nel caso che le stesse non producano rumori che rechino disturbo alle residenze o attività circostanti sulla base del parere della A.S.L. competente. ART. 15 - ZONE DI COMPLETAMENTO - B1 - 1. Tale Zonizzazione riguarda i nuclei edilizi che si sono costituiti in varie epoche ed in particolare quelli posti in prossimità del centro storico, lungo gli assi viari e gli incroci stradali tradizionali; inoltre quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e le aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PRG - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti consolidati. In tali zone il PRG si attua tramite intervento edilizio diretto - fatte salve particolari prescrizioni negli elaborati grafici - applicando indici urbanistici ed edilizi di cui in appresso. 2. L'attuazione del PRG consente: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE pag. 12 - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio nell'ambito degli indici urbanistici ed edilizi esistenti. - Interventi di trasformazione e/o di nuova costruzione su aree libere dotate delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto dei seguenti indici: If - Indice di Densità Fondiaria: 2 mc/mq Hmax = Altezza Massima = 9 m Df - Distanza tra Fabbricati: ml 10,00 tra pareti finestrate nel rispetto del D.I. 2/4/68 n. 1444 Dc - Distanza dai Confini: ml 5,00. E' comunque ammessa la costruzione in aderenza previo accordo scritto tra confinanti, secondo quanto previsto dal Codice Civile. Ds - Distanza dalle Strade: ml 5,00, in generale quando non si ricade nei casi di intervento fuori del perimetro dei centri edificati. In questi casi le distanze minime sono quelle stabilite dal Codice della Strada in funzione della tipologia della strada. Np - Numero massimo dei piani: 3 piani fuori terra. Non sono consentite modifiche alla linea naturale del

terreno (riporti o sterri) superiori a ml 1,50. 3. I progetti nelle zone B devono prevedere la sistemazione dettagliata dei paramenti esterni dei fabbricati e delle aree libere di pertinenza degli edifici (messa a dimora di essenze arboree, aiuole, percorsi pedonali, parcheggi, altre aree libere). 4. Esclusivamente per la zona B1.1 sita in via Cavour, tra via Cupa e via S. Pellico l'If di cui al 2° comma é elevato a 3 mc/mq in caso di intervento edilizio diretto. In caso di intervento edilizio previo PA può essere raggiunto l'If = 5 mc/mq ovvero il massimo consentito dal D.I. 2/4/68. 5. Stralciato 6. Per la zona B1.2 l'intervento edificatorio è subordinato alla stipula di apposita convenzione contenente l'impegno da parte della ditta richiedente alla realizzazione e cessione delle aree a parcheggio, secondo lo schema progettuale proposto in data 01/07/2011, Prot. n° 4080, nei tempi e nei modi fissati nella convenzione medesima. In particolare la zona dovrà prevedere la dotazione minima di aree a standard di cui alla tabella sotto riportata: DESTINAZIONE AREA SUPERFICIE Parcheggio Mq 565 Marciapiedi e/o allargamento sede stradale (Via Cupa e Via Piergallina) Mq 221 TOTALE Mq 786 Le aree necessarie per la realizzazione delle opere indicate nella tabella soprastante verranno cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale, mentre le opere di urbanizzazione sopra indicate (realizzazione aree a parcheggio) verranno realizzate dal richiedente per la quota corrispondente all'importo massimo degli oneri di urbanizzazione primaria relative all'intervento da realizzare. Dovranno essere reperiti gli standard, di cui al D. M. 1444/68. Crinali-Ambito di tutela definitivo Area V-Aree 'V' di alta percettività visiva - ADOZIONE: DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 13 DEL 13/07/2020 - ADOZIONE DEFINITIVA: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N° 35 DEL 31/05/2021 - APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 2 DEL 04/03/2022 IN ADEGUAMENTO AL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI FERMO N° 8 DEL 04/02/2022 - PUBBLICAZIONE: BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE MARCHE N° 2 DEL 24/03/2022.

VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNO

Il valore di mercato del Lotto n. 1 oggetto di valutazione calcolato detraendo le spese per l'acquisizione dell'attestazione di prestazione energetica che si determina in forfettarie € 200,00 è di euro 82.521,00.

PREZZO BASE D'ASTA EURO 82.521,00 (ottantaduemilacinquecentoventunomila/00)

Offerta minima in aumento, in caso di gara, euro 1.000,00 (euro mille/00).

Si avverte che saranno considerate valide le offerte che indichino un ribasso del prezzo pari al 25% del prezzo base, ossia pari ad € 61.890,75 (sessantunomilaottocentonovanta/75) ma non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato.

VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO DUE

Il valore di mercato del Lotto n. 2 oggetto di valutazione calcolato detraendo le spese per l'acquisizione dell'attestazione di prestazione energetica che si determina in forfettarie € 200,00 è di euro 61.512,00.

PREZZO BASE D'ASTA EURO 61.512,00 (sessantunomilaecinquacentododicieuro/00).

Offerta minima in aumento, in caso di gara, euro 1.000,00 (euro mille/00).

Si avverte che saranno considerate valide le offerte che indichino un ribasso del prezzo pari al 25% del prezzo base, ossia pari ad € 46.134,00 (quarantaseimilacentotrentaquattro/00) ma non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato.

OFFERTA:

Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti esclusivamente attraverso la modalità telematica come in appresso meglio descritto.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso o se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo offerto.

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

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA:

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 riportata.

CONTENUTO E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'OFFERTA DI ACQUISTO:

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 nella presente ordinanza.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro **le ore 12,00 del 12/03/2025 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 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;

- 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. 26.02.2015;

- 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. 148/2022 R.G.E., lotto n°..... (specificare Lotto n. 1 o Lotto n. 2), 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 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 da accreditarsi sul conto corrente acceso presso **CASSA DI RISPARMIO DI FERMO - intestato alla procedura esecutiva, specificamente a TRIB. DI FERMO UFF. ESECUZ.IMM.RI R.G.E. 148/2022 C/O AVV. ELISA ERCOLI IBAN: IT59P0615069451CC0020119756.**

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, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

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

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 la durata di 2 giorni, dal 19/03/2025 al 21/03/2025 e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

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

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1000.

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 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 aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

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

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione - o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale (periodo dal 1° agosto al 31 agosto) e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

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. Segnerà 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.

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

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.

L'ordinanza di vendita, l'avviso d'asta e la perizia tecnica redatta dal CTU Reginaldo Fiorentino depositata in Cancelleria dalla quale sono state rilevate tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sopra indicate, possono essere consultate e stampate sul portale delle vendite pubbliche, sul sito internet www.astalegale.net e sul sito del Tribunale di Fermo.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal Professionista Delegato alla Vendita presso il suo studio previo appuntamento telefonico, dove gli interessati potranno consultare la perizia tecnica, reperire le condizioni generali di vendita e le modalità di partecipazione, nonché il modello di domanda (quest'ultimi rilevabili anche dal sito web www.spazioaste.it).

Il custode nominato in sostituzione del debitore è MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI Tel. 0733/522205, PEC: marcheservizi@legalmail.it, email: info@msg.srl.

Fermo, li 10/01/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Elisa Ercoli