

Tribunale di Fermo

-Esecuzioni Immobiliari-
RGE n. 201/2010

Avviso di Vendita

senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona

Il sottoscritto **Avv. Alessandro Andreani**, del Foro di Fermo, con Studio in Montegiorgio (FM) in Via G. Rossini n. 15/A,

VISTA

-l'ordinanza di vendita, emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 31.05.2023, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel **procedimento esecutivo R.G.E. n. 201/2010** (*riunito con procedimento esecutivo R.G.E. n. 61/2012*) pendente dinanzi al **Tribunale di Fermo** e sono state delegate al sottoscritto Professionista le relative operazioni;

-la **declaratoria di nullità del pignoramento R.G.E. n. 201/2010** emessa in data 22/07/2023 e il contestuale **ordine di prosecuzione delle operazioni di vendita in forza del riunito pignoramento R.G.E. n. 61/2012**;

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

AVVISA

Che il giorno **22 APRILE 2025** alle ore **10:00**, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, si svolgerà la vendita **senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona** come di seguito descritto e comunque in conformità delle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita dei lotti sotto descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO n. 1

(Comprensivo di Bene n. 1 e Bene n. 2)

- **Bene n. 1**: Intera e piena proprietà di un'unità abitativa sita in **Cossignano (AP)** identificata al NCEU dalla **particella n. 31 (graffata alla 199)** del **foglio di mappa n. 4, Categoria A8** Abitazioni in ville, Classe U - Consistenza **16,5 vani** – Sup. Catastale in visura **615,00 mq** – Rendita Catastale **€ 1.193,02** – Via Cuprense n.12 piano: T-1.

- *Elegante Villa realizzata e ristrutturata nel XX secolo, in pessimo stato di conservazione causa sisma, necessitante di significativi interventi di recupero rivolti all'intero fabbricato ed agli elementi pertinenziali. Ubicata lungo un crinale della strada Cuprense nel Comune di Cossignano. La Villa occupa, una superficie lorda a terra di 364 mq (in catasto 370 mq) e dispone di un ampio parco e giardino della superficie di 10.020 mq con al suo interno una fontana. Ricca di elementi di decoro ed ornamentali al suo esterno, la villa si sviluppa su 3 livelli più un'altana al quarto livello, oltre ad una cantina/grotta completamente interrata.*

*La corte del bene n.1 (part. n. 31) presenta, lungo il confine con la particella 198, una **servitù di passaggio per l'accesso al Bene n. 4 ed una funzionale per la presenza della palificata contenitiva dell'opificio seminterrato.***

*Il bene, dato in uso dall'11 Maggio 2015 con **contratto di comodato gratuito successivo al pignoramento**, non registrato né trascritto.*

Bene completamente inagibile in seguito alla crisi sismica del 2016, su di esso grava l'Ordinanza Sindacale di sgombero e messa in sicurezza edificio del 08 Febbraio 2017.

Il bene sviluppa nel suo complesso una superficie lorda commerciale di complessivi mq 1.395,00, comprensiva di vani principali, accessori e pertinenze di ornamento (terrazze, balconi, giardino, ecc. per circa il 40%).

La descrizione rappresenta una sintesi di quanto viene riportato all'interno della perizia del CTU. Per una migliore e più ampia descrizione si rimanda espressamente alla perizia di stima, la quale farà fede, da intendersi qui interamente richiamata che l'offerente ha l'onere di consultare (cfr. *Perizia*).

- Bene n. 2: Intera e piena proprietà di un fabbricato destinato al culto privato (chiesa) ubicato all'interno della corte del Bene n.1, sito in Cossignano (AP), identificata al NCEU dalla particella n. 197 del foglio di mappa n. 4, Categoria B7 Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - Classe U - Consistenza 656 mc – Sup.catastale in visura 93 mq – Rendita Catastale € 203,27 – Via Cuprense piano T.

- *L'immobile è caratterizzato da struttura portante in muratura piena che si sviluppa in un unico livello con copertura in struttura lignea e sottostante volta in camoranna. Composta da una unica navata, con retrostante spazio adibito a sacrestia parzialmente soppalcato, conserva quasi integralmente gli elementi costitutivi riconducibili all'epoca della sua realizzazione, anche se completamente compromessi in seguito alla crisi sismica del 2016.*

L'immobile costituente il bene in argomento risulta completamente inagibile e su di esso grava l'Ordinanza Sindacale di sgombero e messa in sicurezza edificio del 08 Febbraio 2017.

Il bene è dato in uso dall'11 Maggio 2015, con contratto di comodato gratuito non registrato né trascritto. La determinazione della superficie lorda del bene ai fini commerciali è stata assunta pari a quella catastale, di mq 93. Nella sostanza il bene identificato dalla particella 197 del foglio di mappa n. 4 è costituito da una Chiesa privata del XIX secolo che completa ed arricchisce il bene rappresentato dalla villa nobiliare. Bene in ogni caso in pessimo stato di conservazione causa sisma, necessitante di significativi interventi di recupero rivolti alla totalità dei suoi elementi.

La descrizione rappresenta una sintesi di quanto viene riportato all'interno della perizia del CTU. Per una migliore e più ampia descrizione si rimanda espressamente alla perizia di stima, la quale farà fede, da intendersi qui interamente richiamata che l'offerente ha l'onere di consultare (cfr. *Perizia*).

PREZZO LOTTO 1

Il **LOTTO 1**, comprensivo del BENE n. 1 e del BENE n. 2, viene posto in vendita al prezzo base di € 433.653,75= (QUATTROCENTOTRENTATREMILASEICENTOCINQUANTATRE/75) oltre imposte di legge.

Offerta minima pari al 75% del prezzo base ovvero **non inferiore ad € 325.240,31=** (TRECENTOVENTICINQUEMILADUECENTOQUARANTA/31) oltre imposte di legge.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

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

LOTTO n. 2

(Comprensivo di Bene n. 3, Bene n. 4, Bene n. 5 e Bene n. 6)

- **Bene n. 3:** Intera e piena proprietà di una porzione di un fabbricato destinato a **fabbricato rurale**, sito in Cossignano (AP), il bene è identificato dal **Foglio n. 4, particella 374, Cat. F/6 – Ente Urbano in attesa di dichiarazione**, ex particella n. 30 del Foglio n. 4 del N.C.T. dal 2001 classificata come Fabbricato Rurale della Superficie di 145 mq.

- *Il bene n. 3 è una porzione di un fabbricato rurale che si sviluppa su due piani fuori terra oltre al sottotetto sopraelevato privo di una propria corte esterna. Gli interventi non risultano completati e sono difformi rispetto all'unico titolo edilizio per essi rilasciato. Il piano terra è organizzato per le attività aziendali, il piano primo per la residenza ed il sottotetto a soffitta. La struttura è in prevalenza in murature portante ed i solai sono in parte costituiti da solette in c.a. piene e parte in latero-cemento.*

Il fabbricato risulta praticamente intercluso dalla restante porzione di fabbricato rurale, bene n. 4 e dall'opificio seminterrato (bene n.5) che lo circonda, di cui di fatto ne è diventato parte integrante sia formalmente che funzionalmente.

Il bene, dato in uso dall'11 Maggio 2015 con contratto di comodato gratuito successivo al pignoramento, non registrato né trascritto, è attualmente inagile a causa degli eventi sismici del 2016. Su di esso grava l'Ordinanza Sindacale di sgombero e messa in sicurezza edificio del 08 Febbraio 2017.

La Superficie ai fini commerciali, ottenuta sulla base dei criteri previsti dal DPR 23 Marzo 1988 n. 188, è risultata essere di mq 219

La descrizione rappresenta una sintesi di quanto viene riportato all'interno della perizia del CTU. Per una migliore e più ampia descrizione si rimanda espressamente alla perizia di stima, la quale farà fede, da intendersi qui interamente richiamata che l'offerente ha l'onere di consultare (*cf. Perizia*).

- **Bene n.4:** Intera e piena proprietà di una porzione di un fabbricato destinato a **fabbricato rurale**, sito in Cossignano (AP), il bene è identificato dal **Foglio n. 4, particella 375, Cat. F/6 - Ente Urbano in attesa di dichiarazione**, ex particella n. 274 del Foglio n. 4 del NCT dal 2001 classificata come Fabbricato Rurale della Superficie di 185 mq.

- *Il bene n. 4 è una porzione di un fabbricato rurale che si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un sottotetto sopraelevato. Gli interventi non risultano completati e sono difformi rispetto all'unico titolo edilizio per essi rilasciato. Al piano terra sono presenti le vecchie cantine con botti murate per circa la metà della superficie e relativi locali di pertinenza. Al piano primo spazi destinati prevalentemente al deposito, non ancora completamente ultimati nelle finiture, mentre il sottotetto è da ultimare. La struttura è mista in parte in muratura portante ed in parte in c.a. con i pilastri del primo piano poggianti sul solaio. I solai sono in parte costituiti da solette in c.a. piene ed in parte in latero-cemento.*

Il fabbricato risulta praticamente intercluso dalla restante porzione di fabbricato rurale, bene n. 3, dal parco della villa e dall'opificio (bene n.5) seminterrato, di cui di fatto ne è diventato parte integrante sia formalmente che funzionalmente.

Il bene, dato in uso dall'11 Maggio 2015 con contratto di comodato gratuito successivo al pignoramento, non registrato né trascritto, è attualmente inagile a causa degli eventi sismici del 2016. Su di esso grava l'Ordinanza Sindacale di sgombero e messa in sicurezza edificio del 08 Febbraio 2017.

La Superficie ai fini commerciali, ottenuta sulla base dei criteri previsti dal DPR 23 Marzo 1988 n. 188, è risultata essere di mq 285.

La descrizione rappresenta una sintesi di quanto viene riportato all'interno della perizia del CTU. Per una migliore e più ampia descrizione si rimanda espressamente alla perizia di stima, la quale farà fede, da intendersi qui interamente richiamata che l'offerente ha l'onere di consultare (*cf. Perizia*).

- **Bene n.5:** Intera e piena proprietà di una porzione di un fabbricato destinato a fabbricato rurale, sito in Cossignano (AP), il bene è identificato al NCEU con il **Foglio n. 4, Particella 198, Subalterno 4** - Opificio - Categoria **D/1**, Rendita Catastale € 10.100,00 – C.da Tre Camini snc, Piano: S1-T-1.

- *Il bene n.5, attualmente **inagibile a causa degli eventi sismici del 2016**, sull'opificio ad oggi gravano le Ordinanze Sindacali di sgombero e messa in sicurezza di edificio del 06/12/2016 (locale silos) e del 14/12/2017 (locale imbottigliamento). Il Bene è rappresentato da un edificio agricolo di recente realizzazione, per la trasformazione e conservazione di prodotti agricoli (vitivinicoli) con annessi uffici, punto vendite, laboratorio servizi ecc. L'immobile è composto da un corpo di fabbrica principale seminterrato con sovrastante piazzale carrabile, conformato a C tutt'attorno ai beni n.3 e n.4.*

Realizzato tra il 2005 ed il 2008 interamente in calcestruzzo armato, in parte in opera (palificata contenitiva intorno alla corte della Villa ed ai fabbricati rurali, muri in c.a. nei fronti Est ed Ovest), ed in parte in elementi prefabbricati in c.a. e c.a.p. (pilastri interni, travi e tegole di copertura, pannelli esterni fronte Nord), l'opificio è caratterizzato da zone distinte per vinificazione, con altezza che raggiunge i 10,48 m, ed imbottigliamento dove l'altezza è di m 7,47. Per esso non è stata perfezionata la domanda di agibilità. In adiacenza al corpo di fabbrica principale, sull'angolo Nord-Ovest è presente un manufatto, quest'ultimo agibile ed anch'esso seminterrato, realizzato con struttura in calcestruzzo armato in opera e separato da giunto tecnico dal corpo principale, che si sviluppa su due livelli ed è sede degli uffici, dei laboratori, dei servizi igienici e dei servizi di vendita ed etichettatura.

***Gli stabili risultano dati in locazione**, con contratto della durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 04/08/2010, con rinnovo tacito di egual periodo. Contratto registrato l'11.08.2010 c/o Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno. Il contratto all'Art. 11 prevede la facoltà espressa, in capo al conduttore, di sub-locare, in tutto o in parte, o concedere in via gratuita, gli immobili oggetto del contratto. Facoltà esercitata attraverso la cessione dell'affitto di ramo di azienda in data 8 Maggio 2015 di altra Ditta. Inoltre, sempre in data 8 Maggio 2015 il Locatario ha ceduto gratuitamente l'uso dei beni di cui al Foglio 4, Particella 198, Sub. 1.*

La Superficie ai fini commerciali ottenuta sulla base dei criteri previsti dal DPR 23 Marzo 1988 n. 188, è di mq 1896 per opificio e terrazza (quest'ultima contabilizzata per il 10%), oltre a mq 264 per uffici e magazzini.

Per lo stabile non risulta perfezionata la pratica di agibilità.

La descrizione rappresenta una sintesi di quanto viene riportato all'interno della perizia del CTU. Per una migliore e più ampia descrizione si rimanda espressamente alla perizia di stima, la quale farà fede, da intendersi qui interamente richiamata che l'offerente ha l'onere di consultare (*cf. Perizia*).

- **Bene n.6:** Intera e piena proprietà di 2 piccole porzioni di terreno agricolo in Cossignano (AP), C.da Tre Camini, il bene è identificato al NCT con il **Foglio n. 4:**

- **Particella n. 311** – Cat. Vigneto, cl. 2 – Sup. mq 70 – Redd. domenicale € 0,42 - Redd. Agrario € 0,40;
- **Particella n. 312** – Car. Vigneto, cl. 2 – Sup. mq 90 – Redd. domenicale € 0,53 - Redd. Agrario € 0,51.

Intera e piena proprietà di due piccole porzioni di terreno agricolo acquisite nel 2006 per la traslazione del tracciato stradale locale Tre Camini, il bene integra la corte di pertinenza dell'Opificio di cui al Bene n.5.

La descrizione rappresenta una sintesi di quanto viene riportato all'interno della perizia del CTU. Per una migliore e più ampia descrizione si rimanda espressamente alla perizia di stima, la quale farà fede, da intendersi qui interamente richiamata che l'offerente ha l'onere di consultare (*cf. Perizia*).

PREZZO LOTTO 2

Il **LOTTO 2**, comprensivo del **BENE n. 3**, del **BENE n. 4**, del **BENE n. 5** e del **BENE n. 6**, viene posto in vendita al prezzo base di € **384.049,69=** (**TRECENTOOTTANTAQUATTROMILAQUARANTANOVE/69**) oltre imposte di legge.

Offerta minima pari al 75% del prezzo base ovvero **non inferiore ad € 288.037,27=** (**DUECENTOOTTANTOTTOMILATRENTASETTE/27**) oltre imposte di legge.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

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

CONFORMITA' CATASTALI, URBANISTICHE ED EDILIZIE

Tutte le indicazioni di natura urbanistica, edilizia e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU **Ing. Gianni Del Bianco** in data **01.05.2022**, perizia che si richiama espressamente ai fini di una migliore descrizione delle difformità riscontrate e dei costi di cui si è tenuto conto nella stima dei lotti nonché per eventuali vincoli, oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione; essa potrà essere consultata sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", sul sito del Tribunale di Fermo e sul sito internet www.astalegale.net.

PRECISAZIONI

Secondo quanto riportato nella Perizia di stima del Tecnico incaricato **Ing. Gianni Del Bianco** del **01.05.2022**, alla quale si rimanda espressamente per maggiori dettagli e informazioni:

Quanto ai beni di cui al **LOTTO 1**, secondo quanto indicato nella perizia del CTU:

- Per il **BENE n.1** gli ultimi interventi realizzati al suo interno (realizzazione di bagni, impianto di riscaldamento ed elettrico), date le caratteristiche proprie, risultano databili nel secondo dopoguerra e presumibilmente sul finire degli anni '50 o inizi degli anni '60.

Il Comune di Cossignano ha affermato che per la Villa (**LOTTO 1 - Bene n. 1**) **non risultano pratiche edilizie successive al 1967**, si ritiene in ogni caso che, dato lo stato delle finiture esteriori e di alcuni degli elementi costitutivi della villa, nonché dell'articolato sistema di copertura, non si può escludere che la stessa sia stata oggetto di interventi di natura manutentiva, a vario titolo, nel periodo successivo al 1967.

- Mentre per il **BENE n.2** non si riscontrano modifiche sostanziali rispetto all'impianto originario, per il **BENE n.1** è verosimile che vi siano stati interventi di natura manutentiva anche di natura straordinaria dopo il 1967.

In ogni caso, secondo quanto riportato all'interno della Perizia del CTU, l'eventuale esecuzione di interventi di natura manutentiva sarebbero soggetti ad una sanzione di tipo amministrativa di modesta entità piuttosto che ad una sanatoria vera e propria. Per essi potrà risultare necessario predisporre una eventuale SCIA e/o Cila in sanatoria per il cui costo si stima una spesa presuntiva, comprensiva di eventuali sanzioni ed ogni altro onere di circa 4.000,00 € complessivi, oltre ad ulteriori 3-4.000,00 € per il completamento dell'accatastamento, compreso ogni onere.

Quanto ai beni di cui al **LOTTO 2**, secondo quanto indicato nella perizia del CTU:

- Per il **BENE n. 3** e il **BENE n. 4** risultano presenti nelle mappe catastali antecedenti il 1967 e fino al 2001 erano costituiti da un unico fabbricato rurale identificato dalla particella 30 del Foglio di mappa n. 4. Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1986, in seguito al rilascio della concessione edilizia n. 22/86, prot. 1338. Per detti beni quindi le trasformazioni hanno avuto inizio a partire dal 1986.

Il titolo edilizio, rilasciato agli allora proprietari in data 24/06/1986, prevedeva lavori di "*Costruzione tetto per fabbricato rurale*" rivolta ad un immobile con copertura piana la cui destinazione era "*Fabbricato ad uso del fondo rustico*". L'intervento realizzato è andato però ben oltre la semplice

costruzione del tetto, estendendosi ad un intervento di ristrutturazione dell'immobili più ampio con sopraelevazione del sottotetto, la modifica dei prospetti oltre ad interventi di manutenzione straordinaria rivolti alle componenti interne; successivamente, presumibilmente nel periodo compreso tra il 1986 ed il 2001, è stata attuata una divisione del "fabbricato rurale" in due nuove unità, una delle quali ha conservato la particella di origine, e cioè la n.30, mentre l'altra ha assunto la n. 274.

Per le difformità riscontrate sui beni n.3 e n.4 non risultano presentate istanze di condono. La sopraelevazione del sottotetto ha determinato il superamento dell'altezza massima consentita, dall'attuale L. R. 13/90 per interventi eseguiti su fabbricati rurali in zone agricole. Tale circostanza, unitamente al fatto che non sia stata presentata alcuna istanza di condono ai sensi della L. 724/94 o L. 326/2003, determina la necessità di procedere alla richiesta di un permesso di costruire in sanatoria.

Tale titolo al momento non risulta rilasciabile per il superamento dell'altezza massima e, non essendo stata derogata dalla Legge Regionale n.22/2009 cosiddetta "Piano casa", non è possibile procedere alla sanatoria di tipo giurisprudenziale.

L'unica possibilità di conservare il manufatto così come realizzato è il ricorso alla fiscalizzazione di cui agli artt. 33 e 34 del DPR 380/01, trattandosi di caso in cui non è possibile la rimozione della porzione irregolare senza pregiudizio per la parte regolare.

L'entità della sanzione è elevata ed è pari al doppio del valore del costo di produzione, determinato ai sensi dell'art. 34 c.2 del DPR 380/2001. Nel nostro caso possiamo stimare, come per i condoni, che l'aumento di superficie rapportata all'aumento del Volume ($S = V^{3/5}$) sia pari a 78,5 mq (= $327 \text{ Mq} \cdot 0,40 \text{ m. circa} = 131 \text{ MC} \rightarrow \text{pari a } 78,5 \text{ mq}$).

Trattandosi di una soffitta e nell'ipotesi di una destinazione ad uso fabbricato rurale della stessa, è possibile la determinazione della sanzione applicando la legge 27 luglio 1978, n. 392. Con riferimento alle modalità di calcolo contenute nella normativa richiamata, applicando i valori ed i coefficienti riferiti all'epoca di ultimazione, oltre che, i parametri propri dello stabile, si ottiene un costo di produzione di circa 3.325,00 €, da cui ne deriva una sanzione per la sola fiscalizzazione di circa € 6.650,00. Qualora invece si dovesse considerare la soffitta destinata ad uso produttivo e quindi diverso da quello residenziale il costo di produzione va determinato da parte dell'Agenzia del Territorio. Si ritiene in ogni caso che, dati i valori OMI del 2021 per immobili produttivi del Comune di Cossignano di caratteristiche standard e tenuto conto dei fattori quali: ubicazione, altezza, finiture, vetusta, accessibilità, utilizzabilità, pertinenzialità, il costo di produzione dell'ampliamento dei 40 cm medi circa della soffitta può quantificarsi in un importo variabile dai 3.000 ai 5.000,00 €, da cui ne deriverebbe una sanzione per la sola fiscalizzazione da € 6.000,00 a 10.000,00 €.

A detta sanzione va applicata quella riferita alle difformità interne ed esterne dei piani terra e primo dei due nuovi fabbricati rurali e quella dovuta per la divisione di un immobile in due unità distinte, in assenza di titolo edilizio, che si stima possa essere quantificata in ulteriori € 3.548,00, trattandosi di due distinte unità. Il tutto per un totale variabile da un minimo di circa 9.548,00 €, ad un massimo di circa 13.548,00 €. A questa spesa vanno aggiunti poi almeno 3.500,00 € per la definizione delle pratiche edilizie per la sanatoria e, una volta perfezionata l'istanza a sanatoria e definito lo stato finale, redatto l'accatastamento per il quale sarà necessario un ulteriore importo complessivo di circa 3-4.000,00 €, compreso ogni onere.

In totale quindi, per la definizione delle sanatorie e per il successivo accatastamento dei beni n. 3 e n. 4, sarà necessario prevedere una spesa variabile dai 17.000,00 ai 21.000,00, salvo che le modifiche introdotte non richiedano la necessità di apportare interventi di adeguamento sismico. Per questi ultimi saranno necessari ulteriori costi tecnici per circa 3.000,00 €. È quindi da considerarsi una spesa variabile dai 20.000,00 ai 24.000,00 €, oltre agli interventi strutturali valutati in fase di stima all'interno delle riduzioni per le voci di ripristino e completamento.

- Per il **BENE n. 5**, l'inizio dei lavori è databile sul finire dell'anno 2005, risultano realizzati successivamente al 2005, in seguito al rilascio dei seguenti titoli edilizi:
 - Permesso di costruire n.1/P/2005, prot. 3506, rilasciato in data 01/07/2005;
 - Permesso di costruire n. 01/P/2005/V1, prot. 5263 rilasciato in data 30/11/2007, 1^a Variante in corso d'opera al P. di C, n.01/P/2005, presentata in data 13/09/2005 al prot. n. 4649;

- Permesso di costruire n. 01/P/2005/V2, prot. 5264, rilasciato in data 30/11/2007, Variante finale in corso d'opera al P.di C, n.01/P/2005, presentata in data 26/01/2007 al prot. n. 389.
- Quanto al **BENE n. 5**, si precisa che in data **21/07/2011 risulta trascritto presso la Conservatoria di Fermo (Reg. Part. 3674/2011 – Reg. Gen. 5979/2011) un Decreto di ammissione concordato preventivo**. Tale formalità risulta trascritta in data anteriore al Pignoramento del 2012 e, pertanto, è opponibile ai sensi di legge. Si evidenzia che detta formalità **NON è cancellabile con il Decreto di Trasferimento pertanto sarà onere dell'aggiudicatario (a propria cura e spese) verificarne la possibilità di cancellazione e, qualora possibile, richiederne l'eventuale cancellazione.**

Il CTU ha potuto constatare quanto segue:

L'edificio, sostanzialmente conforme ai titoli edilizi rilasciati, presenta alcune irregolarità che andremo ad elencare:

- Difformità esterne dovute sia alle dimensioni e posizionamento di alcune aperture;
- Difformità in corrispondenza della parte alta della porzione della parete nord degli uffici, dovuta al mancato interrimento della stessa.
- Difformità nella esecuzione della separazione tra i locali Silos e quello di imbottigliamento;
- Difformità nella esecuzione delle pareti interne di delimitazione delle palificate perimetrali di contenimento, previste in progetto con solette armate in c.a., ma realizzate in blocchi di calcestruzzo; difformità per le quali sarà necessaria una verifica anche di tipo strutturale;
- Divisione dell'immobile, identificato in origine dalla particella n. 198 sub 1, in sub 2 + sub 3 nel 2011 e successivamente, nel 2021, nella fusione delle stesse nella sub 4 includendovi l'intero e sovrastante piazzale di manovra in corrispondenza del solaio di copertura, con destinazione a terrazza;
- Presenza di manufatti posticci e precari in corrispondenza del piazzale Ovest di copertura non previsti negli elaborati progettuali allegati ai titoli edilizi rilasciati;
- Istanza di agibilità da completare e perfezionare.

Per le irregolarità presenti e per i manufatti da rimuovere il maggior onere, rispetto alle sanzioni, è quello derivante dai costi tecnici e da quelli esecutivi necessari per i ripristini.

La quantificazione delle sanzioni amministrative per l'insieme delle difformità rilevate viene stimata nell'ordine dei 3.000-4.000 €, oltre ad almeno ulteriori 5.000,00-7.000,00 € per spese tecniche. Queste ultime sono necessarie per i rilievi, per lo sviluppo delle pratiche a sanatoria e soprattutto per le verifiche, principalmente di natura sismica, richieste per gli adeguamenti da adottarsi per le pareti interne di delimitazione della palificata, per far fronte alla discontinuità nella palificata della zona "imbottigliamento" e da ultimo per l'ottenimento dell'agibilità.

La spesa stimata necessaria per sanare gli illeciti e produrre tutta la documentazione tecnica necessaria per la definizione degli interventi da adottarsi è quindi pari a complessivi 8.000,00-11.000,00 €.

Per quanto concerno i costi da sostenersi per gli interventi di demolizione dei manufatti e dei vizi da rimuovere nonché per la riparazione e gli adeguamenti delle pareti interne, essi saranno ricompresi, in fase di stima, all'interno delle riduzioni per interventi di ripristino e completamento.

CONFORMITA' CATASTALI

Secondo quanto desunto dalla perizia di stima, tutti i beni oggetto di pignoramento, come riportato nei punti precedenti e che seguono, risultano identificati catastalmente; per alcuni di essi però gli identificativi catastali sono stati variati successivamente agli atti di pignoramento anche se sono facilmente riconducibili a quelli originari. Per alcuni le planimetrie catastali sono datate e non compiutamente rispondenti allo stato attuale o assenti come per il fabbricato rurale oggetto di abuso edilizio.

Le planimetrie non corrispondenti sono quelle del **Bene n. 1** di cui alla particella 31 del Foglio di mappa n. 4. Quella disponibile risale al 1939 e non contiene i dati relativi al 2° livello ed all'altana sovrastante.

Le planimetrie non presenti sono invece quelle dei fabbricati rurali **Beni n. 3 e 4** identificati nei pignoramenti al NCT con le particelle n.30 e n.274 del foglio n.4.

Per il **Bene n. 1**, edificio dichiarato completamente inagibile a seguito dei danni da sisma, durante il sopralluogo del 18 Febbraio 2022 non è stato possibile accedere al suo interno, nemmeno assistiti dai Vigili

del Fuoco, date le precarie condizioni strutturali in cui versa lo stabile; pertanto non sono state possibili operazioni di rilievo diretto per eventuali aggiornamenti.

Per i **beni di cui ai n.ri 3 e 4** si è invece in presenza di un vecchio fabbricato rurale interessato da un grave abuso edilizio per il quale la registrazione al NCEU in questa fase sarebbe solo una identificazione transitoria in quanto condizionata dall'abuso di dubbia sanabilità.

Tenuto conto che per i decreti di trasferimento di cui agli artt. 569 e ss. c.p.c. non ricorre l'obbligo alla produzione delle planimetrie catastali, a differenza di quanto previsto per gli atti pubblici tra vivi in cui l'esigenza è principalmente di natura fiscale, date le ragioni ostative esposte, ed anche al fine di non produrre aggravio di costi e tempi alla procedura, le planimetrie e gli aggiornamenti catastali non vengono prodotti ma saranno posti a carico degli acquirenti, detraendone i costi nelle valutazioni di stima.

In ogni caso per quanto concerne la distribuzione interna e la conformazione dei beni sopra indicati si dispone degli elaborati progettuali depositati agli atti e relativi alla ricostruzione post-sismica, acquisiti dall'USR e dal Comune, ed allegati al presente atto.

Per i **beni n.2 e n.5** vi è corrispondenza tra le planimetrie disponibili e lo stato dei luoghi.

Il **bene n. 5** ha subito due trasformazioni catastali dalla data dei pignoramenti ad oggi, e nell'ultima formulazione ha accorpato al suo interno anche l'intera terrazza al livello di copertura.

AVVERTIMENTI GENERALI

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

Si segnala che gli immobili sono sprovvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) pertanto, **in caso di aggiudicazione, sarà necessario munirsene a spese dell'aggiudicatario.** Si avvisa che, in conformità con l'ordinanza di vendita del 31/05/2023, **il costo dell'attestato di prestazione energetica (determinato forfettariamente di € 200,00=) è stato già decurtato dal valore di stima da ogni lotto.**

Si segnala che, in riferimento alle particelle di terreno (bene n. 6), di cui al Lotto n. 2, occorrerà munirsi del Certificato di Destinazione Urbanistica a spese dell'aggiudicatario.

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

Si segnala che, sia in riferimento ai beni indicati nel Lotto n. 1 sia in riferimento ai beni indicati nel Lotto n. 2, l'esecutato ha dichiarato che essi sono strumentali e richiesto di poter esercitare l'Opzione IVA. Pertanto, salvo casi di non applicabilità dell'Opzione IVA per specifiche tipologie di beni non strumentali per natura (*es. abitativi*), la cessione dei beni verrà assoggettata ad IVA.

Quanto al **BENE n. 5**, di cui al Lotto n. 2, si precisa che in data **21/07/2011 risulta trascritto in Conservatoria di Fermo (Reg. Part. 3674/2011 – Reg. Gen. 5979/2011) un Decreto di ammissione concordato preventivo.** La formalità NON è cancellabile con il Decreto di Trasferimento pertanto sarà onere dell'aggiudicatario (a propria cura e spese) verificarne la possibilità di cancellazione e, qualora possibile, richiederne l'eventuale cancellazione.

MODALITA' DELLA VENDITA **PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA** **CON MODALITA' TELEMATICA**

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

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

- Contenuto e documentazione da allegare:

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

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

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).

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

- Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente, stato civile ed il regime patrimoniale se coniugato;
- Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicate anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino del codice fiscale di quest'ultimo. Per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- Se l'offerente è 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 referente della procedura (Professionista Delegato);
- La data delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- 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. 201/2010 R.G.E., lotto n. ____, versamento cauzione";
- Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario sul conto corrente della Procedura Esecutiva Immobiliare intestato a: **"TRIBUNALE DI FERMO UF.ES.IM. RG 201/2010"** acceso presso Cassa di Risparmio di Fermo – Filiale di Piane di Montegiorgio, avente il seguente IBAN: IT20E0615069540CC0240116155 - Causale: **"Proc. Esecutiva n. 201/2010 R.G.E., lotto n. ____, Versamento Cauzione"**, avendo cura di indicare nella causale il numero di lotto a cui l'offerta si riferisce. Il bonifico dovrà essere stato effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e NON oltre il 5° (quinto) giorno anteriore a quello fissato per l'asta.

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

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

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

Modalità della vendita telematica asincrona:

- a) Il **Gestore** per la vendita telematica è la società **Astalegale.net s.p.a. con la piattaforma www.spazioaste.it**;
- b) Il **portale sul quale avrà luogo la vendita telematica, dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari**, è: www.spazioaste.it;
- c) Il **referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto **Professionista delegato**.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.

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

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

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

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

GARA E AGGIUDICAZIONE

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

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

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

DURATA DELLA GARA

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, con inizio dalle ore 12:00 del 22/04/2025 e termine alle ore 12:00 del 24/04/2025. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine:

- dell'offerta originaria più alta;
- a parità di prezzo offerto, si terrà conto di quella assistita da cauzione più elevata;
- a parità altresì di cauzione prestata, di terrà conto di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, si terrà conto dell'offerta presentata per prima.

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

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

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00.

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

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

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

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

- 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 ovvero il Gestore provvederanno alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

OFFERTE

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGIUDICAZIONE

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

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni (ovvero 60 giorni in caso di mutuo fondiario) dall'aggiudicazione -o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) sul conto corrente della procedura le cui coordinate bancarie verranno comunicate successivamente all'aggiudicazione. Fatto salvo quanto indicato nel paragrafo: "IN CASO DI FONDIARIO". Nello stesso termine dovranno essere versate, le imposte, gli oneri, diritti e spese conseguenti al trasferimento.

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

Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo, non potranno essere concesse proroghe, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile. Il Professionista Delegato segnalerà, con apposita istanza, l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del G.E. (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge). Con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

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

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

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

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

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- b) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- c) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- d) Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e del D.Lgs.192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- e) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista delegato;
- f) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura della società preposta, fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili

dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

- g) La proprietà del bene e i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario alla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle imposte, spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;
- h) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno anticipate dall'interessato, su richiesta del professionista;
- i) L'importo necessario per la cancellazione delle iscrizioni (precedenti) e del pignoramento verrà comunicato all'aggiudicatario dopo effettuata l'aggiudicazione definitiva;
- j) Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione;
- k) A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria;
- l) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

*** IN CASO DI FONDIARIO:**

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

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

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

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

Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D.Lgs. 385/93, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo, dovrà versare direttamente al **CREDITORE FONDIARIO** nei **sessanta giorni** dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario, intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

RINVIO ALLA PERIZIA DI STIMA

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

ASSISTENZA

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

PUBBLICITA E VISITE

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

Il lotto potrà essere visionato previo accordo con il **Custode: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE** per il circondario del Tribunale di Fermo, Via Cassolo n. 35, Monsano (AN), Tel. 0731-60914 - 605180 - 605542, E-mail: infovisite@ivgmarche.it - Portale aste: www.astemarche.it

Il presente avviso sarà pubblicato:

- sul **Portale delle Vendite Pubbliche**
- sul **sito del Tribunale di Fermo**
- sul **sito internet www.astalegale.net**

Montegiorgio, li 31/01/2025

Il Professionista delegato

Avv. Alessandro Andreani

