

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Mikol Torretti, con Studio in Sant'Elpidio a Mare, via Ciro Menotti n.121 (pec: avv.mikoltorretti@legalmail.it, tel 0734 226033), delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo - Dott.ssa Milena Palmisano - ai sensi degli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c., con ordinanza del 20.06.2023 nell'esecuzione immobiliare n. 180/2017 RG. Es. Imm.

AVVISA

Che il giorno **10 giugno 2025, alle ore 12:00** presso il proprio Studio, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nelle forme di vendita ASINCRONA CON MODALITA' TELEMATICA degli immobili sotto descritti.

LOTTO n. 1

Il presente lotto è costituito da:

- appartamento sito a Montegiorgio (FM) via Raffaello n.5, posto a piano terra, della superficie commerciale di 95,60 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà, identificato catastalmente al foglio 32 particella 488 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO n.5, piano: TERRA;
- garage sito a Montegiorgio (FM) via Raffaello n.5, posto a piano terra, composto da due sub: il sub 14 per la quota di 1/1 di piena proprietà; il sub 15 per la quota di 992/1000 di piena proprietà (la quota di proprietà del sub 15 che ricade sulla corte comune, è stata individuata eseguendo una proporzione con le superfici commerciali degli immobili); identificato catastalmente nel seguente modo: foglio 32 particella 488 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 24 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO n.5, piano: TERRA / l'unità è una porzione del garage, l'altra parte è stata censita con altro subalterno (sub.15) riportato appresso: foglio 32 particella 488 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 05, consistenza 6 mq, rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: Via Raffaello n.5, piano: Terra, derivante da Variazione catastale AP0065261 del 15/07/2024 .

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, costruito nel 1971 e ristrutturato nel 1993.

Le unità che costituiscono il presente lotto sono costituite da un'abitazione al piano terra con adiacente garage al quale quest'ultima è direttamente collegato. L'abitazione si sviluppa su un solo livello con ingresso da scala condominiale. Essa è composta da un locale soggiorno-cucina, due camere, un ripostiglio e un bagno. Adiacente all'abitazione è presente un piccolo fabbricato che viene utilizzato come garage e deposito.

L'abitazione al piano terra e la sua pertinenza hanno in comune con l'abitazione al piano primo: la corte perimetrale all'edificio, la scala condominiale interna e il locale sottotetto quest'ultimo non censito al catasto neanche come bene comune .

Come sopra detto, al piano terra è stato censito, con il sub.15, una porzione di garage che è stata realizzata su corte comune. **Questa porzione andrà demolita in quanto non regolarizzabile.**

Con il trasferimento dell'abitazione e del garage di pertinenza verranno ceduti anche i diritti sugli spazi comuni.

L'accesso alla corte è permesso da un cancello carrabile che si apre sul lato Ovest della corte e da un cancello pedonale sul lato Nord della corte. L'edificio compreso il garage necessita di lavori di manutenzione, vanno sistemate le facciate, va sostituito il manto di copertura e vanno sostituiti i canali di gronda e i discendenti.

Inoltre, al piano terra sulla corte comune sono presenti due manufatti: un accessorio in legno e una tettoia in metallo e ondulina che **vanno rimossi perché oggetto di parere di diniego alla sanatoria.**

Si precisa che, allo stato, in base alla documentazione in atti per l'unità immobiliare oggetto di trasferimento non risulta l'attestato di prestazione energetica, per cui il prezzo base sotto indicato è al netto del costo di € 200,00 forfettarie come da ordinanza di delega.

Stato di occupazione: l'immobile, attualmente, risulta occupato senza titolo.

Urbanistica:

L'immobile è stato realizzato con licenza edilizia 2392 del 1968 ed è stato poi oggetto di due successive varianti: licenza edilizia 4282 del 1968 e la licenza 1530 del 1971. Nel 1978 viene rilasciato il permesso di abitabilità a seguito di ispezione da parte dell'ufficiale giudiziario e del tecnico comunale. Nel 1977 con concessione edilizia 4227 vengono autorizzati lavori per la realizzazione della recinzione. Successivamente a seguito di richiesta di condono edilizio ai sensi della L.47/85 viene rilasciata una concessione in sanatoria prot.11601 n.1379/86 del registro prat.95/86 in data 22/08/2001 per la regolarizzazione di: cambio di destinazione del piano terra, realizzazione accessorio esterno e ampliamento tettoia. Nel 1993 viene rilasciata una concessione edilizia la n.145/93 pratica 4/93 del 03/06/1993 con la quale viene autorizzata la chiusura del portico al piano terra e il cambio di destinazione della parte restante del piano terra. A seguire viene presentata domanda per il rilascio dell'agibilità nel 29/03/2010. Nel 2011 viene presentata una SCIA prot.12901 del 12/08/2011 per modificare la dimensione del cancello carrabile. Nel 2013 viene presentata richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria prot.14851 pratica 2013/206 del 17/10/2013 per regolarizzare le modifiche apportate al garage condonato nel 1986, la realizzazione di una tettoia di un accessorio in legno e di una tettoia in metallo. Il Comune a seguito di parere negativo della Commissione edilizia comunica il diniego del rilascio della sanatoria.

Conformità:

Dal sopralluogo effettuato dall'esperto estimatore, si sono rilevate delle difformità .

Fermo quanto sopra evidenziato, l'esperto rilevava:

- Modeste modifiche interne. Regolarizzabile mediante presentazione di SCIA ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01. Costi di regolarizzazione: Pratica edilizia in sanatoria comprensiva di sanzioni e di variazione catastale: €3.000,00;
- L'accessorio realizzato in aderenza all'edificio principale destinato a garage deve essere oggetto di intervento di ripristino dello stato dei luoghi, riportandola forma a quella risultante dall'elaborato del condono edilizio. Costi di regolarizzazione: Opere edili per il ripristino dello stato dei luoghi: €7.500,00;
- Tettoia in metallo e accessorio abusivi non regolarizzabili da demolire. Costi di regolarizzazione: Quota piano terra demolizione : €2.500,00;
- Difformità prospettiche. Costi di regolarizzazione: Quota pratica edilizia per regolarizzare le modifiche prospettiche: €1.500,00

CONFORMITÀ CATASTALE: Sono state rilevate le seguenti difformità: Il garage non corrisponde allo stato dei luoghi. Costi di regolarizzazione: Pratica catastale **post ripristino stato dei luoghi:** €1.000,00 .

Il costo complessivo, sopra indicato, per eliminare le difformità riscontrate, veniva decurtato dal valore di stima, come da valutazione dell'esperto stimatore.

Prezzo base: euro 42.800,00 (quarantaduemilaottocento/ virgola zero zero) con rialzo in caso di gara di € 1.000,00 (mille/00).

L'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base, per cui si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori ad euro 32.100,00 (trentaduemilacento/ virgola zero zero).

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

La vendita non è soggetta ad IVA.

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione di stima a firma dell'Esperto Estimatore geometra Matteo Tomassini, che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di formalità pregiudizievoli gravanti il lotto, nonché per la valutazione tramite il manifesto d'asta, consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

LOTTO n. 2

Il presente lotto è costituito da:

– appartamento sito a Montegiorgio (FM) via Raffaello n.5, posto al piano primo, della superficie commerciale di 108,10 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà, identificato catastalmente al foglio 32 particella 488 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO n.5, piano: PRIMO .

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, costruito nel 1971.

L'unità che costituisce il presente lotto è costituita da un'abitazione al piano primo. L'abitazione si sviluppa su un solo livello con ingresso da scala condominiale. Essa è composta da un locale soggiorno, cucina, due camere, un ripostiglio, un bagno oltre a un balcone. L'abitazione è stata realizzata tra il 1968 e il 1972 e da allora non è stata oggetto di nessun intervento.

L'abitazione al piano terra e la sua pertinenza hanno in comune con l'abitazione al piano primo: la corte perimetrale all'edificio, la scala condominiale interna e il locale sottotetto quest'ultimo non censito al catasto neanche come bene comune .

Con il trasferimento dell'abitazione verranno ceduti anche i diritti sugli spazi comuni.

L'accesso alla corte è permesso da un cancello carrabile che si apre sul lato Ovest della corte e da un cancello pedonale sul lato Nord della corte. L'edificio necessita di lavori di manutenzione, vanno sistemate le facciate, va sostituito il manto di copertura e vanno sostituiti i canali di gronda e i discendenti.

Inoltre, al piano terra sulla corte comune sono presenti due manufatti: un accessorio in legno e una tettoia in metallo e ondulina che **vanno rimossi perché oggetto di parere di diniego alla sanatoria.**

Si precisa che, allo stato, in base alla documentazione in atti per l'unità immobiliare oggetto di trasferimento non risulta l'attestato di prestazione energetica, per cui il prezzo base sotto indicato è al netto del costo di € 200,00 forfettarie come da ordinanza di delega.

Stato di occupazione: l'immobile, attualmente, risulta occupato dal debitore.

Urbanistica:

L'immobile è stato realizzato con licenza edilizia 2392 del 1968 ed è stato poi oggetto di due successive varianti: licenza edilizia 4282 del 1968 e la licenza 1530 del 1971. Nel 1978 viene rilasciato il permesso di abitabilità a seguito di ispezione da parte dell'ufficiale giudiziario e del tecnico comunale. Nel 1977 con concessione edilizia 4227 vengono autorizzati lavori per la realizzazione della recinzione. Successivamente a seguito di richiesta di condono edilizio ai sensi della L.47/85 viene rilasciata una concessione in sanatoria

prot.11601 n.1379/86 del registro prat.95/86 in data 22/08/2001 per la regolarizzazione di: cambio di destinazione del piano terra, realizzazione accessorio esterno e ampliamento tettoia. Nel 1993 viene rilasciata una concessione edilizia la n.145/93 pratica 4/93 del 03/06/1993 con la quale viene autorizzata la chiusura del portico al piano terra e il cambio di destinazione della parte restante del piano terra. A seguire viene presentata domanda per il rilascio dell'agibilità nel 29/03/2010. Nel 2011 viene presentata una SCIA prot.12901 del 12/08/2011 per modificare la dimensione del cancello carrabile. Nel 2013 viene presentata richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria prot.14851 pratica 2013/206 del 17/10/2013 per regolarizzare le modifiche apportate al garage condonato nel 1986, la realizzazione di una tettoia di un accessorio in legno e di una tettoia in metallo. Il Comune a seguito di parere negativo della Commissione edilizia comunica il diniego del rilascio della sanatoria.

Conformità:

Dal sopralluogo effettuato dall'esperto estimatore, si sono rilevate delle difformità:

- Modeste differenze interne. Costi di regolarizzazione: Pratica edilizia in sanatoria e variazione catastale: € 3.000,00;
- Difformità prospettiche. Costi di regolarizzazione: Quota pratica edilizia per regolarizzare le modifiche prospettiche: €.1.500,00;
- Accessorio in legno e tettoia in metallo abusivi non regolarizzabili da demolire. Costi di regolarizzazione: Quota per demolizione : €.2.500,00.

Il costo complessivo, sopra indicato, per eliminare le difformità riscontrate, veniva decurtato dal valore di stima, come da valutazione dell'esperto stimatore.

Prezzo base: euro 50.800,00 (cinquantamilaottocento/ virgola zero zero) con rialzo in caso di gara di € 1.000,00 (mille/00).

L'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base, per cui si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori ad euro 38.100,00 (trentottomilacento/ virgola zero zero).

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

La vendita non è soggetta ad IVA.

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione di stima a firma dell'Esperto Estimatore geometra Matteo Tomassini, che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di formalità pregiudizievoli gravanti il lotto, nonché per la valutazione tramite il manifesto d'asta, consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita 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, fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte, personalmente o tramite procuratore legale, munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

L'offerta di acquisto, che è irrevocabile salvi i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., potrà essere presentata esclusivamente con modalità telematiche (offerta telematica) con assolvimento dell'imposta di bollo.

La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire con i termini e le modalità indicate nell'ordinanza di delega.

La presentazione dell'offerta implica conoscenza del presente avviso, della perizia di stima, degli allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

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

Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare.

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

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno

lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ovvero entro le ore 12,00 del giorno 03 giugno 2025 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è un 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:

- o L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- o L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- o Il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- o L'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);
- o La data delle operazioni di vendita;
- o Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- o L'importo versato a titolo di cauzione;
- o La data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la seguente causale, con indicazione del numero del lotto per cui si vuole fare l'offerta: "*Proc. Esecutiva n. 180/2017 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto n..... - Versamento cauzione*". Il bonifico dovrà essere effettuato sul c/c messo a disposizione del gestore e intestato a ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso Banca Sella Spa – succ. telematiche, avente il seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670;
- o Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o 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;
- o L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- o Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- o Documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto corrente 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;
- o La richiesta di agevolazioni fiscali;
- o 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);
- o 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;
- o Se il soggetto offerente è 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 del Giudice tutelare;
- o 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;
- o Se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto

titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente messo a disposizione dal Gestore, intestato a ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso Banca Sella Spa – succ. telematiche, avente il seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670, come sopraddetto.

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 sopraddetto, **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 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 GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico bancario 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 Spa;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ovvero: www.spazioaste.it;
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista Delegato.

Esame delle offerte:

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati, ossia il giorno 10 giugno 2025 alle ore 12:00.

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

posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il giorno della vendita il Professionista delegato:

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

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'art. 588 c.p.c. (ex art. 572 c.p.c.).

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

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà inizio il giorno 10 giugno 2025 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12:00 del giorno 12 giugno 2025 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: 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 in 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 verrà comunicato ai partecipanti mediante email o sms o con modalità telematica mediante il sistema fornito dal Gestore.

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

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

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

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

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

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.

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

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

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.

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.

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

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

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet www.astalegale.net di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

Tutte le attività prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio

studio ove potranno richiedersi maggiori informazioni (previo avviso telefonico 333-6861389).

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario: Marche Servizi Giudiziari srl, con sede in Macerata, via Roma n.151/C, Tel:0733-522205, Email:info@msg.srl.

Sant'Elpidio a Mare, 20.02.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Mikol Torretti