

TRIBUNALE DI FERMO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Oreste Alocco, nominato con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Fermo in data 15.06.2023 nuovo professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita degli immobili gravati dalla procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G. Es. Imm. n.76/1999 del Tribunale di Fermo, promossa da ITALFONDIARIO SpA in nome e per conto di SIENA NPL 2018 Srl,

AVVISA

che il giorno 8 maggio 2025 alle ore 15.00 presso lo studio dell'Avv. Oreste Alocco in Porto San Giorgio, Via Andrea Costa n.2, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità sincrona mista degli immobili sotto indicati ed analiticamente descritti nella perizia redatta dal CTU Arch. Gianni Smerilli del 07.01.2018 e nelle successive integrazioni del 28.02.2018 e del 01.07.2019 alle quali si fa espresso rinvio.

LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà su appartamento posto al piano primo con superficie calpestabile di mq. 183,10 e altezza di ml. 3,02 e lastrico solare della superficie di mq. 270, sito in Fermo, contrada Santa Petronilla n.87,

L'appartamento è composto:

- nella zona notte da tre camere (una con bagno, spogliatoio e armadio a muro), due camerette singole/studio, un bagno e corridoio;

- nella zona giorno da un salone con terrazzo, soggiorno, cucina e dispensa;
dalla camera da letto sul lato sud-ovest si accede al lastrico solare.

Identificazione catastale: foglio 47, particella 114, subalterno 2, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 6, vani 9,5, superficie catastale metri quadrati 243, rendita Euro 1.079,39, contrada Santa Petronilla n.87, p.1

Confina con vano scala comune, corte su più lati, salvo altri.

Prezzo base: euro 75.937,50 oltre imposta di legge ed Iva se dovuta.

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Offerta minima in aumento in caso di gara di euro 1.000,00

L'immobile risulta essere in parte occupato dal figlio, e dalla famiglia di questi, del comproprietario debitore e in parte utilizzato come deposito.

* * * * *

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà su appartamento al secondo piano con superficie calpestabile di mq. 183,10, altezza ml. 3,00 con soffitta al terzo piano, sito in Fermo, contrada Santa Petronilla n.87.

L'appartamento è composto:

- nella zona notte: tre camere matrimoniali (una con bagno, spogliatoio e armadio a muro), due singole/studio, un bagno e due armadi a muro nel corridoio;

- nella zona giorno: salone con terrazzo, soggiorno, cucina e dispensa.

La soffitta è formata da unico ambiente allo stato grezzo con superficie di mq. 170,00 con altezza massima di ml. 2,30 e altezza minima di ml. 1,00.

Identificazione catastale: foglio 47, particella 114, subalterno 3, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 6, vani 9,5, superficie catastale metri quadrati 266, Rendita Euro 1.079,39, contrada Santa Petronilla n.87, p.2-3.

Confina con vano scala comune, corte comune su più lati, salvo altri.

Prezzo base: euro 83.868,75 oltre imposta di legge ed Iva se dovuta.

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Offerta minima in aumento in caso di gara di euro 1.000,00

L'immobile risulta occupato dalla moglie del comproprietario debitore.

* * * * *

LOTTO TRE

Diritti di piena proprietà su uffici al piano terra siti in Fermo, contrada Santa Petronilla n.86 e n.87. Occupano l'intero piano escluso l'ingresso in comune con appartamenti ai piani superiori e le scale di pertinenza degli appartamenti.

- Ambiente, sul lato Ovest, con accesso dall'esterno e da corridoio in comune con appartamenti soprastanti, di dimensioni ml. 25,00 x 5,00, diviso da pareti attrezzate e zona bagni.

- Ambiente, sul lato Est con accesso da corridoio in comune con appartamenti soprastanti altri due ambienti adibiti ad uffici, di dimensione totale ml. 10,00 x 5,00.

Identificazione catastale: foglio 47, particella 114, subalterno 4, zona censuaria 1, cat. D/7, rendita Euro 1.180,26, contrada Santa Petronilla n.86 n.87, p.T.

Confina ad Est con corte condominiale su tre lati, vano scala condominiale, salvo altri.

Prezzo base: euro 61.720,31 oltre imposta di legge ed Iva se dovuta.

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Offerta minima in aumento in caso di gara di euro 1.000,00

L'immobile, nel quale sono presenti beni relativi all'attività che vi veniva svolta, risulta essere libero da persone.

LOTTO CINQUE

Diritti di piena proprietà su due grandi ambienti rettangolari comunicanti, siti in Fermo, contrada Santa Petronilla n.86 e n.87, 1° livello sottostrada

- Il primo laboratorio (A) di ml. 30,00 x 15,00: nella parte più alta ml.5,60, nella parte del volume occupato in parte dai bagni e da un magazzino condiviso con il piano terra altezza ml. 2,60. Si accede ai locali attraverso una porta carrabile sul lato Ovest e due ingressi pedonali.

- Il secondo laboratorio (B) di ml. 24,80 x 20,30, altezza minima ml. 3,16 con copertura a volte e tutte le pareti finestrate, due bagni.

Fa parte del lotto terrazzo (D) di copertura locale caldaie con volumetria condonata di mq. 27,00.

Identificazione catastale: foglio 47, particella 114, subalterno 5, zona censuaria 1, cat.D/7, rendita Euro 3.317,98, contrada Santa Petronilla n.86 n.87, p.S1.

Confina con i beni di cui al lotto 4, terrapieno, salvo altri.

Prezzo base: euro 174.023,44 oltre imposta di legge ed Iva se dovuta.

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Offerta minima in aumento in caso di gara di euro 1.000,00

L'immobile, nel quale sono presenti beni relativi all'attività che vi veniva svolta, risulta essere libero da persone.

LOTTO SEI

Piano secondo sottostrada:

Diritti di piena proprietà su locale dalle dimensioni di ml. 24,80 x 20,30, altezza ml. 3,10 al secondo livello sottostrada con pareti finestrate su tre lati e due ingressi carrabili. Sono state ricavate, con pareti di cartongesso, due stanze usate come magazzino. Attraverso una scala a chiocciola interna si arriva al terzo livello interrato. Fanno parte del secondo livello interrato anche due locali uguali adibiti a centrale termica sul lato Est dalle dimensioni di ml. 5,40 x 2,30 ciascuno.

Piano terzo sottostrada:

Diritti di piena proprietà su locali senza affacci con ingressi carrabili sul lato Sud, pavimentati con gettata di cemento, comunicanti con il secondo livello sottostrada attraverso scala a chiocciola. Fanno parte dei locali a questa quota due ambienti adibiti a centrale elettrica dalle dimensioni di ml. 3,02 x 4,25 con altezza ml. 3,00 e un locale accatastato come deposito mastici dalla forma triangolare con lati ml. 5,50 x 7,50 x 9,30 ed altezza ml. 2,20.

Identificazione catastale: foglio 47, particella 114, subalterno 7, zona censuaria 1, cat.D/7, rendita Euro 3.119,38, contrada Santa Petronilla n.86 n.87, p.S2-S3.

Confina ad Est con terrapieno, corte comune, salvo altri.

Prezzo base: euro 137.657,81 oltre imposta di legge ed Iva se dovuta.

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Offerta minima in aumento in caso di gara di euro 1.000,00

L'immobile, nel quale sono presenti beni relativi all'attività che vi veniva svolta, risulta essere libero da persone.

Dalla relazione del consulente tecnico d'ufficio si evince che l'area di sedime dell'intero sito non corrisponde esattamente alla particella 114 del foglio 47, in quanto l'area recintata comprende, oltre l'immobile pignorato, uno spazio parcheggio ed un altro spazio usato per la viabilità interna che ricadono sulle particelle 216,363,364 e 366 del foglio 47 di proprietà di terzi.

Sono state rilevate difformità relative all'intero fabbricato ed alcuni abusi edilizi per i quali:

- in data 28.3.1986 è stata presentata domanda di condono in base alla Legge n.47 del 28 febbraio 1985 per:

- 1) chiusura del terrazzo per locale motori-compressore aria condizionata su corpo fabbrica industria calzaturiera;
- 2) chiusura di balconi a veranda nei piani primo e secondo abitativo;
- 3) apertura, chiusura e spostamento di porte e finestre con installazione di persiane nel prospetto nord e per rampanti di scala esterna lato ovest dell'intero fabbricato.

La pratica contiene planimetrie catastali aggiornate (dove vengono indicati i manufatti costruiti abusivamente), il calcolo degli oneri, la ricevuta di pagamento degli oneri già pagati;

- in data 31 marzo 1995 è stata presentata domanda di condono ai sensi della Legge n.724 del 26 dicembre 1994, art.39 s.m.i. per "Cambio di destinazione dell'immobile da attività artigianale ad attività commerciale e direzionale".

L'oblazione è stata versata in modo forfettario per Lire 5.000.000 (cinquemilioni); l'ammontare dei costi per le opere di urbanizzazione primaria ammontano a Lire 10.442 (diecimilaquattrocentoquarantadue) per metro quadrato, l'ammontare dei costi di urbanizzazione secondaria ammontano a Lire 9.449 (novemilaquattrocentoquarantanove) per metro quadrato; la monetizzazione dei costi di costruzione è nulla perché è stato dichiarato che la trasformazione è avvenuta senza opere. Il tutto come meglio descritto nella "Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio" contenuta nel fascicolo e nella quale il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ammonta approssimativamente ad Euro 75.000,00 (settantacinquemila/00).

Le difformità sono regolarizzabili mediante definizione dei suddetti condoni.

I costi per competenze professionali, per la regolarizzazione delle due pratiche di condono e le difformità sanabili dall'art.37 DPR 380/2001 per rilievo, definizione grafica degli abusi e pratiche comunali sono stati valutati dal CTU in **Euro 8.000,00 (ottomila/00).**

Il totale dei costi di regolarizzazione urbanistica, comprensivi di quanto sopra esposto, ammonta quindi complessivamente ad Euro 95.000,00 (novantacinquemila/00) ed è stato detratto dal CTU in sede di valutazione degli immobili.

Il tutto come da perizia di stima del 07.01.2018 redatta dal C.T.U. Arch. Gianni Smerilli e successive integrazioni del del 28.02.2018 e del 01.07.2019.

URBANISTICA

Dalla perizia di stima redatta dal C.T.U. Arch. Gianni Smerilli si rileva quanto segue:

- l'edificazione dell'immobile è iniziata in data anteriore al giorno 1 settembre 1967;
- in data 14 novembre 1974 viene presentata al Comune di Fermo con protocollo n. 19235 domanda per ottenere permesso di esecuzione lavori per "Costruzione di cornicione sul calzaturificio in corrispondenza del corpo a terrazzo, per riparo finestre ed apertura di porta sul lato nord dell'edificio" insieme a progetto;
- in data 21 dicembre 1974 con pratica n. 280 il Comune di Fermo concede nulla osta per esecuzioni lavori;
- in data 25 novembre 1979 viene presentata al Comune di Fermo con protocollo n. 1961 domanda per ottenere permesso di esecuzione lavori per "Costruzione di accessorio per cabina di trasformazione elettrica in dotazione al calzaturificio" insieme a progetto;
- in data 3 dicembre 1979 il Comune di Fermo concede nulla osta per esecuzione lavori;
- in data 28 marzo 1986 viene presentata domanda di sanatoria in base alla legge n. 47 del 28 febbraio 1985 per: "1) chiusura di terrazzo per locale motori-compressore aria condizionata su corpo fabbrica industria calzaturiera. 2) Chiusura di balconi a veranda nei piani primo e secondo abitativo. 3) Apertura, chiusura e spostamento di porte e finestre con installazione di persiane nel prospetto nord e per rampanti di scala esterna lato ovest intero fabbricato".
- in data 31 marzo 1995 è stata presentata domanda di condono ai sensi della Legge n. 724 del 26 dicembre 1994, art. 39 s.m.i. per "Cambio di destinazione dell'immobile da attività artigianale ad attività commerciale e direzionale".

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia di stima redatta dal C.T.U. Arch. Gianni Smerilli, depositata in Cancelleria che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di eventuali formalità pregiudizievoli, oneri e pesi gravanti sull'immobile; perizia che può essere consultata sul sito internet "www.astalegale.net" o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

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 potrà essere presentata:

- con modalità tradizionali (offerta cartacea);
- oppure, in alternativa,
- con modalità telematiche (offerta telematica).

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

PARTECIPAZIONE CON MODALITA' TRADIZIONALI

(1) La domanda contenente l'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Oresta Alocco in Porto San Giorgio (FM), Via Andrea Costa, 2 (tel. 0734/671724) entro le ore 12.00 del giorno precedente l'asta (sabato escluso).

(2) Sulla busta contenente l'offerta d'acquisto dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta - che può essere anche persona diversa dall'offerente (munito di un valido documento di riconoscimento), il nome del G.E. e del professionista delegato, la data della vendita e, a cura del soggetto ricevente, l'ora del deposito.

(3) L'offerta, che dovrà essere presentata in bollo da euro 16,00, dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita), l'indicazione del codice fiscale e/o partita I.V.A., residenza dell'offerente, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo quanto sopra). Se l'offerente è persona coniugata dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche le generalità del coniuge ed il codice fiscale di quest'ultimo (per escludere l'immobile dalla comunione legale è necessario sia che il coniuge offerente renda l'autodichiarazione di esclusione di cui all'art. 179 c.c. ricorrendone le ipotesi tassative di cui al citato articolo sia che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. ricorrendone le ipotesi tassative di cui al citato articolo, in mancanza delle quali per escludere l'acquisto in comunione si dovrà procedere alla previa separazione dei beni). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata alla domanda. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente occorre indicare la ragione o denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la Partita IVA, numero di iscrizione al registro imprese/codice fiscale del legale rappresentate accludendo (all'udienza) certificato della Camera di Commercio in corso di validità aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad 1/4 (un quarto);

- l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;

- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

- l'importo della cauzione prestata, che non potrà essere inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato dell'immobile;

- la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali;

- nel caso l'offerta sia presentata congiuntamente da più persone, tutti costoro dovranno sottoscriverla e precisare i diritti che ciascuno intende acquistare.

L'offerente dovrà altresì dichiarare la propria residenza o il domicilio eletto nell'ambito del territorio del Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

All'offerta dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato "**Es. Imm. n.76/1999 LOTTO N._____ Trib. Fermo**", per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

- qualora l'offerta provenga da una persona fisica, la fotocopia della carta d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di una società dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della

C.C.I.A.A. in corso di validità (non più di 10 giorni) del quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegata alla busta la copia fotostatica del permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se inferiore di oltre 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 90 giorni dalla sua presentazione.

PARTECIPAZIONE CON MODALITA' TELEMATICA

Gestore della vendita telematica è società Astalegale.net SpA con la piattaforma www.spazioaste.it

L'offerta di acquisto ai fini della partecipazione alla gara deve essere fatta pervenire dall'offerente entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato dal delegato per la vendita; essa deve essere redatta mediante il Modulo Web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno del portale www.spazioaste.it, compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

L'utente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato/Gestore della vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata (in sigla: PEC) comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura.

E' onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo PEC.

L'offerta presentata per via telematica deve essere corredata della seguente documentazione:

1. Offerta d'asta (con assolvimento dell'imposta di bollo);

2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul **conto corrente del Gestore ASTALEGALE.NET SPA acceso presso BANCA SELLA, Filiale di Biella, avente il seguente IBAN IT75A0326822300052136399670 - Causale: "versamento cauzione Es. Imm. n.76/1999 LOTTO N. _____ Tribunale di Fermo"**. **Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato a pena di inammissibilità dell'offerta nel termine di cinque giorni prima della data fissata per la vendita.**

3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. n.445/2000 e successive modifiche;

4. Per le persone fisiche, copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità;

5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione o denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita I.V.A., numero di iscrizione al Registro Imprese/Codice fiscale e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica certificato della C.C.I.A.A. aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

6. In caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e del codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato.

Se l'offerente è persona coniugata dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche le generalità del coniuge ed il codice fiscale di quest'ultimo (per escludere l'immobile dalla comunione legale è necessario sia che il coniuge offerente renda l'autodichiarazione di esclusione di cui all'art. 179 c.c. ricorrendone le ipotesi tassative di cui al citato articolo sia che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. ricorrendone le

ipotesi tassative di cui al citato articolo, in mancanza delle quali per escludere l'acquisto in comunione si dovrà procedere alla previa separazione dei beni).

7. Se l'offerta è presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

8. Se l'offerta è presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato alla busta telematica la copia fotostatica del permesso di soggiorno in corso di validità.

9. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate sono ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

E' onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail e pec.

Onde evitare la non completa e quindi la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di disservizio informatico e/o di black out e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

Versamento della cauzione. Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione deve, a pena di inammissibilità dell'offerta, avvenire nel termine di cinque giorni prima della data fissata per la vendita mediante bonifico bancario sul **conto corrente del Gestore ASTALEGALE.NET SPA acceso presso BANCA SELLA, Filiale di Biella, avente il seguente IBAN IT75A0326822300052136399670.**

Il bonifico deve contenere la seguente causale: "versamento cauzione Es. Imm. n.76/1999 LOTTO N. _____ Tribunale di Fermo".

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Assistenza. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call center al numero 848- 780013 attivo dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00.

Offerte. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta stabilito in avviso 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.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Nelle ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque prima dell'inizio delle stesse, Astalegale invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it ed un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Gli offerenti che hanno formulato offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel Manuale utente disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando dinanzi al Professionista delegato presso lo studio dell'Avv. Oreste Alocco in Porto San Giorgio, Via Andrea Costa n.2; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza degli offerenti dal

Professionista delegato il quale provvederà a riportarle nel portale rendendole visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

L'apertura delle buste cartacee e/o telematiche avverrà da parte del Professionista delegato nel corso dell'udienza fissata per la vendita il giorno **13 novembre 2024 alle ore 15.00** e segg. presso lo studio dell'Avv. Oresta Alocco in Porto San Giorgio (FM), Via Andrea Costa n.2. All'udienza fissata per la vendita il delegato provvederà all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata e a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita. La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal Professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni agli offerenti telematici avverranno tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).

Nel caso in cui sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, l'immobile sarà aggiudicato salvo che vi sia una 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 che vi intendono partecipare 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.

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

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 (tre) minuti.

La gara telematica (sincrona mista) 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 del bene.

Ogni rilancio verrà comunicato ai partecipanti telematici 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 del bene. Il Professionista delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal Gestore la chiusura della gara telematica.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario 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, in caso di uguali forme di pagamento l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato (modalità telematica) o depositato (modalità tradizionale) l'offerta per primo.

La restituzione delle cauzioni agli offerenti telematici che non siano risultati aggiudicatari avverrà direttamente da parte del Gestore oppure da parte del Delegato; in quest'ultimo caso con bonifico bancario al netto degli oneri bancari, entro 48 ore dall'accreditamento da parte del Gestore sul c/c della procedura delle cauzioni allo stesso versate dagli offerenti con modalità telematica.

Terminata la gara il Professionista delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta

MODALITA DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

A) In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà entro 120 giorni dall'aggiudicazione, o entro il minore termine dello stesso indicato nell'offerta, a pena di decadenza, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in conto cauzione) sul libretto bancario/conto corrente bancario della procedura le cui coordinate saranno comunicate successivamente all'aggiudicazione. Nello stesso termine dovranno essere versati gli oneri, diritti e spese conseguenti al trasferimento.

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

B) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D.lgs. 385/1993:

Ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D.Lgs. n.385/1993 l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal quinto comma 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 sarà considerato inadempiente 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 (centoventi) giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, sul libretto bancario/conto corrente bancario della procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione. Ai sensi del quinto comma dell'art.41 del D.Lgs. n.385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro 15 (quindici) giorni dal decreto previsto dall'art.574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghi 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. Nello stesso termine dovranno essere versati 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. 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 di straordinaria manutenzione. Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art.63 secondo 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 compresi eventuali contributi di concessione edilizia ed accessori di natura urbanistica) 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.

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, indennizzo riduzione del prezzo); la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- c) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista delegato.
- d) 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 del professionista delegato fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e del D.Lgs. n.192/2005 e ss.mm.ii., 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 sulla sicurezza sia la certificazione/attestato di qualificazione/prestazione energetica sia quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

L'ordinanza di vendita, l'avviso d'asta, la perizia e le successive integrazioni redatte dal CTU Arch. Gianni Smerilli possono essere consultate dal sito internet "www.astalegale.net" che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo. Il presente avviso, inoltre, sarà pubblicato nel Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal Professionista delegato presso lo studio dell'Avv. Oreste Alocco in Porto San Giorgio (FM), Via Andrea Costa, 2 (tel. 0734/671724 - 3470973870), dove gli interessati potranno consultare la perizia tecnica, reperire le condizioni generali di vendita e le modalità di partecipazione.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie per il circondario del Tribunale di Fermo con sede in Monsano (AN), Via Cassolo n. 35, Tel. 0731.60914 - 605180 - 605542 – mail per richiesta visite: infovisite@ivgmarche.it; portale aste: www.astemarche.it

La richiesta per poter visionare gli immobili va effettuata anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Porto San Giorgio, lì 06/03/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Oreste Alocco