

Avv. Maria Ficcardi

Tel. 338/89.50.092

E-mail: mariaficcardi@alice.it

Pec: maria.ficcardi@ordineavvocatifermopec.it

TRIBUNALE DI FERMO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

MODALITA' TELEMATICA – GARA ASINCRONA – Secondo Tentativo

R.G.E. n. 243/2010

Il sottoscritto Avv. Maria Ficcardi delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo -Dott.ssa Milena Palmisano- ai sensi degli artt. 569 e 591 bis c.p.c. e successive integrazioni con ordinanza del 27.09.2023,

AVVISA

che il giorno **23 SETTEMBRE 2024** alle ore 10.00 presso lo studio sito in Fermo Corso Cefalonia n.31, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di vendita telematica con MODALITA' ASINCRONA tramite la piattaforma www.spazioaste.it dei seguenti beni immobili meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c.

LOTTO 2

Diritti di 1/1 di piena proprietà di unità immobiliare facente parte di un fabbricato residenziale sito nel **Comune di Ripatransone (AP) in Via dei Tigli n. 11, quartiere San Salvatore** (fabbricato cielo terra costruito nel 2007 che si sviluppa complessivamente su quattro piani: tre piani fuori terra e un piano seminterrato adibito ad autorimessa, che nel suo complesso esternamente si presenta in buono stato di conservazione).

L'edificio consta di tre unità abitative distinte, una per piano collegate da un vano scala/ascensore che raggiunge anche il piano interrato. L'accesso avviene attraverso un ingresso comune (subalterno 6 B.C.N.C.)

L'unità immobiliare oggetto di vendita catastalmente è sita al piano terra dell'edificio, è costituito da un appartamento composto da ingresso-soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni ripostiglio e ampia corte esterna. Detta unità sviluppa una superficie in pianta pari a mq. 104 ed un'altezza interna di 2,70 mt. L'accesso all'appartamento avviene tramite la scala comune. Internamente le finiture sono di pregio con pavimentazione in marmo nella zona giorno e parquet nella zona notte, le pareti interne sono tinteggiate, le porte ed infissi esterni sono in legno con vetri doppi a taglio termico, zanzariere e persiane in alluminio.

Il lotto è riportato nel NCEU del Comune di Ripatransone (AP) al **foglio 46 particella 446 sub. 8** (*derivante da frazionamento e fusione ex sub. 3 del 06.04.23*) **Via dei Tigli n. 11, quartiere San Salvatore, piano terra, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq. 118 escluse aree scoperte mq. 104, rendita catastale € 356,36.**

Con le unità sono trasferiti i diritti sui beni comuni e condominiali distinti al foglio 46 con la particella 446 sub 6 (BCNC).

Avv. Maria Ficcardi

Tel. 338/89.50.092

E-mail: mariaficcardi@alice.it

Pec: maria.ficcardi@ordineavvocatifermopec.it

Coerenze: l'edificio affaccia a sud su via dei Tigli, ad ovest su altra strada pubblica della stessa lottizzazione, ad est su un piccolo piazzale pubblico mentre a nord con altro lotto di altra proprietà privata facente parte della stessa lottizzazione, all'interno del quale è prevista la realizzazione di un altro edificio, la cui esecuzione è ferma da anni al solo scavo di fondazione.

Dalla perizia emerge come l'unità immobiliare oggetto di vendita, faccia parte di un fabbricato, per natura immobile cielo terra, che non ha formalmente costituito un condominio; pertanto non si rilevano spese annue di gestione o straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, né spese condominiali non pagate. L'ascensore che raggiunge tutti i piani del fabbricato non è stato mai installato.

PREZZO BASE LOTTO 2 € 104.130,00 (Euro centoquattromilacentotrenta virgola zero zero centesimi)

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base (Euro 78.097,50)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Si precisa che il bene immobile staggito è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica, ed il relativo costo è già stato decurtato in sede di prima vendita, come disposto dall'Ordinanza di delega.

Il lotto è occupato da terzi. La vendita non è soggetta ad IVA.

LOTTO 3

Diritti di 1/1 di piena proprietà di unità immobiliare facente parte di un fabbricato residenziale sito nel **Comune di Ripatransone (AP) in Via dei Tigli n. 11, quartiere San Salvatore** (fabbricato cielo terra costruito nel 2007 che si sviluppa complessivamente su quattro piani: tre piani fuori terra e un piano seminterrato adibito ad autorimessa, che nel suo complesso esternamente si presenta in buono stato di conservazione).

L'edificio consta di tre unità abitative distinte, una per piano collegate da un vano scala/ascensore che raggiunge anche il piano interrato. L'accesso avviene attraverso un ingresso comune (subalterno 6 B.C.N.C.)

L'unità immobiliare oggetto di vendita catastalmente è sita al piano primo dell'edificio, è costituito da un appartamento attualmente allo stato grezzo, privo al suo interno di impianti tecnologici, massetti, divisori e intonaci. Sono presenti esclusivamente i serramenti esterni in legno con vetri doppi a taglio termico, zanzariere e le persiane in alluminio. Completa la proprietà su una corte esclusiva di circa mq. 190 che deve ancora essere realizzata sul lato nord ed una di circa mq. 80. Detta unità immobiliare sviluppa una superficie in pianta pari a mq. 116 ed un'altezza interna di 2,70 mt e l'accesso avviene dalla scala comune.

Il lotto è riportato nel NCEU del Comune di Ripatransone (AP) al **foglio 46 particella 446 sub. 9** ((derivante da frazionamento e fusione ex sub. 5 del 06.04.23) **Via dei Tigli n. 11, quartiere San Salvatore, piano primo, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 141 escluse aree scoperte mq. 115, rendita catastale € 326,66.**

Con le unità sono trasferiti i diritti sui beni comuni e condominiali distinti al foglio 46 con la particella 446 sub 6 (BCNC).

Avv. Maria Ficcardi

Tel. 338/89.50.092

E-mail: mariaficcardi@alice.it

Pec: maria.ficcardi@ordineavvocatifermopec.it

Coerenze: l'edificio affaccia a sud su via dei Tigli, ad ovest su altra strada pubblica della stessa lottizzazione, ad est su un piccolo piazzale pubblico mentre a nord con altro lotto di altra proprietà privata facente parte della stessa lottizzazione, all'interno del quale è prevista la realizzazione di un altro edificio, la cui esecuzione è ferma da anni al solo scavo di fondazione.

Dalla perizia emerge come l'unità immobiliare oggetto di vendita, faccia parte di un fabbricato, per natura immobile cielo terra, che non ha formalmente costituito un condominio; pertanto non si rilevano spese annue di gestione o straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, né spese condominiali non pagate. L'ascensore che raggiunge tutti i piani del fabbricato non è stato mai installato.

PREZZO BASE LOTTO 3 € 119.362,50 (Euro centodiciannovemilatrecentosessantadue virgola cinquanta centesimi)

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base (Euro 89.521,87)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Si precisa che il bene immobile staggito è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica, ed il relativo costo è già stato decurtato in sede di prima vendita, come disposto dall'Ordinanza di delega.

Il lotto è libero da persone. La vendita non è soggetta ad IVA.

LOTTO 4

Diritti di 1/1 di piena proprietà di unità immobiliare facente parte di un fabbricato residenziale sito nel **Comune di Ripatransone (AP) in Via dei Tigli n. 11, quartiere San Salvatore** (fabbricato cielo terra costruito nel 2007 che si sviluppa complessivamente su quattro piani: tre piani fuori terra e un piano seminterrato adibito ad autorimessa, che nel suo complesso esternamente si presenta in buono stato di conservazione).

L'edificio consta di tre unità abitative distinte, una per piano collegate da un vano scala/ascensore che raggiunge anche il piano interrato. L'accesso avviene attraverso un ingresso comune (subalterno 6 B.C.N.C.)

L'unità immobiliare oggetto di vendita catastalmente è sita al piano secondo o sottotetto dell'edificio, è costituito da un appartamento composto da soggiorno, cucina, studio, 3 camere, 2 bagni ripostiglio e 3 ampi balconi e sviluppa una superficie in pianta di mq. 116.

Internamente le finiture sono di pregio con pavimentazione in marmo nella zona giorno e parquet nella zona notte, le pareti interne sono tinteggiate, le porte ed infissi esterni sono in legno con vetri doppi a taglio termico, zanzariere e persiane in alluminio.

Il lotto è riportato nel NCEU del Comune di Ripatransone (AP) al **foglio 46 particella 446 sub. 4 Via dei Tigli n. 11, quartiere San Salvatore, piano secondo o sottotetto, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq. 128 escluse aree scoperte mq. 116, rendita catastale € 475,14.**

Con le unità sono trasferiti i diritti sui beni comuni e condominiali distinti al foglio 46 con la particella 446 sub 6 (BCNC).

Avv. Maria Ficcardi

Tel. 338/89.50.092

E-mail: mariaficcardi@alice.it

Pec: maria.ficcardi@ordineavvocatifermopec.it

Coerenze: l'edificio affaccia a sud su via dei Tigli, ad ovest su altra strada pubblica della stessa lottizzazione, ad est su un piccolo piazzale pubblico mentre a nord con altro lotto di altra proprietà privata facente parte della stessa lottizzazione, all'interno del quale è prevista la realizzazione di un altro edificio, la cui esecuzione è ferma da anni al solo scavo di fondazione.

Dalla perizia emerge come l'unità immobiliare oggetto di vendita, faccia parte di un fabbricato, per natura immobile cielo terra, che non ha formalmente costituito un condominio; pertanto non si rilevano spese annue di gestione o straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, né spese condominiali non pagate. L'ascensore che raggiunge tutti i piani del fabbricato non è stato mai installato.

PREZZO BASE LOTTO 4 € 134.385,00 (Euro centotrentaquattromilatrecentottantacinque virgola zero zero centesimi)

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base (Euro 100.788,75)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Si precisa che il bene immobile staggito è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica, ed il relativo costo è già stato decurtato in sede di prima vendita, come disposto dall'Ordinanza di delega.

Il lotto è occupato dalla debitrice. La vendita non è soggetta ad IVA.

Dalla perizia redatta dal CTU nominato Geom. Paolo D'Erasmo alla quale si rinvia per ogni migliore identificazione dei beni, emerge quanto segue

SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA

LOTTO 2: L'immobile, la cui costruzione risale nell'anno 2007, è stato fatto oggetto delle seguenti pratiche edilizie rilasciate dal comune di Ripatransone, quali:

- 1 Permesso di costruire n. 75/2004 per lavori di realizzazione fabbricato di civile abitazione in C.da San Salvatore presentata il 30/06/2004 con il n. 5239 di protocollo, rilasciata il 08/03/2005. Agibilità non ancora rilasciata.
- 2 PRG – Piano Regolatore generale vigente l'immobile ricade in Zona B17 – zone B di Completamento Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.22,Art. 23.

Lo stimatore ha rilevato le seguenti difformità relativamente alla conformità edilizia riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche alle aperture finestrate lato nord ed est. Attualmente il terreno sul lato nord dell'immobile non è stato riportato. Il piano che secondo il permesso di costruire doveva essere seminterrato risulta un piano terra, che implica un aumento di volumetria; tali difformità sono regolarizzabili mediante la Scia in sanatoria per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni e modifica apertura finestrate, mentre per l'aumento di volumetria dovrà essere riportato il terreno alla quota di progetto. Tali interventi prevedono i costi di Euro 2.500,00 per la scia in sanatoria e di Euro 36.400,00 per il ripristino del terreno a ridosso del piano seminterrato, con tempi necessari di regolarizzazione di gg. 30.

LOTTO 3: L'immobile, la cui costruzione risale nell'anno 2007, è stato fatto oggetto delle seguenti pratiche edilizie rilasciate dal comune di Ripatransone, quali:

- 1 Permesso di costruire n. 75/2004 per lavori di realizzazione fabbricato di civile abitazione in c.da san salvatore presentata il 30/06/2004 con il n. 5239 di protocollo, rilasciata il 08/03/2005. Agibilità non ancora rilasciata.

- 2 PRG – Piano Regolatore generale vigente l’immobile ricade in Zona B17 – zone B di Completamento Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.22,Art. 23.

Lo stimatore ha rilevato le seguenti difformità:

- relativamente alla conformità edilizia sono state rilevate le difformità relative allo stato grezzo dell’immobile privo di impianti tecnologici, massetti, divisori e intonaci. Sono presenti serramenti esterni e le persiane. Non è stata realizzata la finestra che si affaccia sul balcone lato est. Tali interventi prevedono i costi di Euro 1.000,00 per la Scia per diversa distribuzione spazi interni e di Euro 1.500,00 per la Scia in sanatoria, con tempi necessari per la regolarizzazione di gg. 30.

LOTTO 4: L’immobile, la cui costruzione risale nell’anno 2007, è stato fatto oggetto delle seguenti pratiche edilizie rilasciate dal comune di Ripatransone, quali:

- 1 Permesso di costruire n. 75/2004 per lavori di realizzazione fabbricato di civile abitazione in C.da San Salvatore presentata il 30/06/2004 con il n. 5239 di protocollo, rilasciata il 08/03/2005. Agibilità non ancora rilasciata.
- 2 PRG – Piano Regolatore generale vigente l’immobile ricade in Zona B17 – zone B di Completamento Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.22,Art. 23.

Lo stimatore ha rilevato le seguenti difformità relativamente alla conformità edilizia riguardanti la mancata realizzazione del controsoffitto all’altezza di 2,70 mt. e la realizzazione di finestra sul lato sud dell’immobile, che sono regolarizzabili con i costi di Euro 1.500,00 per la Scia per opere interne, Euro 9.000,00 per la realizzazione controsoffitto, ed Euro 1.500,00 per la Scia in sanatoria, con tempi necessari per la regolarizzazione di gg. 60.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica finale integrativa del 01 dicembre 2023 redatta dal CTU Geom. Paolo D’Erasmus che si richiama espressamente e a cui si rimanda anche per l’individuazione di eventuali formalità pregiudizievoli, oneri e pesi gravanti sul lotto, perizia che potrà essere consultata sul sito internet www.astalegale.net. o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Si precisa che su tutti i lotti oggetto della presente vendita grava la formalità pregiudizievole (non cancellabile dalla procedura esecutiva) del sequestro preventivo penale ai sensi dell’art. 321 c.p.p. trascritto il 26/10/2012 al n. 5494 R.P. in favore dell’Erario dello Stato contro la debitrice esecutata, e che l’aggiudicatario dovrà ottenere la cancellazione del gravame sopra indicato dal giudice penale competente.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall’esperto (in ogni caso, l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La

vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura 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.

g) Ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma quinto 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 soddisfatta l'Istituto sarà versata entro 120 giorni dalla vendita**, dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare non trasferibile con le modalità sopra indicate.

h) Ai sensi del quinto comma 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 quindici 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. Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà far pervenire al professionista delegato la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese in tempo utile per permettere all'aggiudicatario definitivo il suddetto pagamento. In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere effettuato all'ufficio notarile secondo le modalità ordinarie.

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

Avv. Maria Ficcardi

Tel. 338/89.50.092

E-mail: mariaficcardi@alice.it

Pec: maria.ficcardi@ordineavvocatifermopec.it

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, mediante 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 16 settembre 2024, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero di 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 di Giustizia.

L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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 di 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 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 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 partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co.2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 243/2010 R.G.E., Lotto, versamento cauzione". **Il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente messo appositamente a disposizione dal Gestore avente il seguente codice Iban: IT 75A0326822300052136399670 intestato ad Astalegale.net Spa;**
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

Avv. Maria Ficcardi

Tel. 338/89.50.092

E-mail: mariaficcardi@alice.it

Pec: maria.ficcardi@ordineavvocatifermopec.it

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di 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 messo appositamente a disposizione dal Gestore avente il seguente codice iban: IT 75A0326822300052136399670 intestato ad Astalegale.net Spa.**

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

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: il giorno 23 settembre 2024 alle ore 10:00.

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

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

Gara e aggiudicazione

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

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'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 la durata di due giorni, dal 23 settembre 2024 al 25 settembre 2024 con termine alle ore 12.00.

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 provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

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

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

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

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

Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato: **1.** si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; **2.** segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti *ex art.* 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le

Avv. Maria Ficcardi

Tel. 338/89.50.092

E-mail: mariaficcardi@alice.it

Pec: maria.ficcardi@ordineavvocatifermopec.it

ulteriori conseguenze di legge); **3.** con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE *ex art.* 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

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

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

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

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

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 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.

Tutte le attività prescritte dalla legge *ex artt.* 571, 576 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato, dal quale potranno essere fornite maggiori indicazioni.

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

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet www.astalegale.net e sul sito del Tribunale di Fermo unitamente a copia della ordinanza di delega del G.E., della perizia del C.T.U. e delle foto.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode Istituto Vendite Giudiziarie Marche Srl, tel. 0731/ 60914 - 605180 – 605542 Fax: 0731/60914, Email:

Avv. Maria Ficcardi

Tel. 338/89.50.092

E-mail: mariaficcardi@alice.it

Pec: maria.ficcardi@ordineavvocatifermopec.it

info@ivgmarche.it, Direzione Generale: Via Cassolo, 35 60030 MONSANO (AN) - sito web:
“www.ivgmarche.it”

Il Professionista Delegato

Avv. MARIA FICCARDI

