

## TRIBUNALE DI FERMO

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE, DELEGATA ALL'AVV. CLARISSA ROSSI con modalità telematica e gara telematica asincrona

#### ES. IMMOBILIARE n. 33/2020 R.G.E.

Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta Avv. Clarissa Rossi, C.F.: RSSCRS78B44D542Z, professionista delegato alla vendita nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo ex art. 591 bis c.p.c. in data 28.05.2024 nel procedimento esecutivo n.33/2020 ES., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

#### AVVISA

che il giorno **22 aprile 2025, alle ore 10:00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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 dalla società preposta) fatta eccezione per la trascrizione della domanda giudiziale che si riferisce ad un giudizio comunque estinto; sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

### **LOTTO 1:**

quota di 1/1 di piena proprietà di un appartamento ed annessi garage e cantina in immobile residenziale sito nel Comune di Fermo ed in particolare: -un appartamento al piano terra rialzato ed un locale pluriuso al piano 1° sottostrada, descritti al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 16; -una cantina al piano 1° sottostrada, descritta al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 17; -un garage al piano 1° sottostrada, descritto al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 9; il tutto sito a Fermo in via Baglioni al civico n.23. La costruzione dell'edificio è iniziata nel 1966, con struttura portante in cls e tamponature laterizio intonacate, situato nella parte ovest del centro abitato del Comune di Fermo, a poca distanza dall'ospedale civile. Le unità immobiliari, presentano un mediocre stato di conservazione e manutenzione e si sviluppano per una superficie commerciale dei vani principali ed accessori diretti e indiretti per mq 116,48

La vendita non è soggetta ad IVA.

L'immobile non risulta munito di attestato di prestazione energetica (APE).

### **Dati Catastali:**

Immobili siti nel Comune di Fermo distinti al:

**foglio 59 particella 365 sub. 16** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: VIA SILVESTRO BAGLIONI n. 23, piano: S1 - T, Coerenze: L'appartamento confina a Nord con la via degli scavi archeologici, ad Est in parte con la scala condominiale ed in parte con l'appartamento distinto al subalterno n.2, a Sud con la corte condominiale e a Ovest su distacco con fabbricato di altra proprietà; **foglio 59 particella 365 sub. 17** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 5,37 Euro, indirizzo catastale: VIA SILVESTRO BAGLIONI n. 23, piano: S1, **foglio 59 particella 365 sub. 9** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 35,53 Euro, indirizzo catastale: VIA SILVESTRO BAGLIONI n. 23, piano: S1.

### **Continuità delle trascrizioni**

Sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del

pignoramento; la situazione della proprietà antecedente il ventennio è invariata.

### **Stato di occupazione**

L'immobile è libero.

**PREZZO BASE D'ASTA € 85.300,00 (ottantacinquemilatrecento/00) aumento minimo in caso di gara Euro 1.000,00, offerta minima 75% del prezzo base (offerta minima accettabile € 63.975,00= sessantatremilanovecentosettantacinque/00), cauzione 10% prezzo offerto.**

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Dagli archivi Comunali risultano le seguenti:

**PRATICHE EDILIZIE:** Nulla osta per opere edilizie N. **126/66**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di edificio civile, rilasciata il 02/07/1966 con il n. prot.1824 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata** Nulla osta per opere edilizie N. **126/66**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di attico su edificio, rilasciata il 24/09/1966 con il n. prot.2334 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Domanda di condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **C4447**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Domanda di condono edilizio, presentata il 30/09/1986 con il n. prot.C4447

progressivo n.0661558704 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria: - tipo mod.47/85-A mq. 3.84 – tipo mod.47/85-B mq.19,76 Per la Domanda di condono risulta versata l'oblazione di Lire 224.000,00. La domanda è stata parzialmente integrata con prot.30788 del 01/10/1998 e non ancora rilasciata. Domanda di condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **C4448**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* , per lavori di Domanda di condono edilizio, presentata il 27/09/1986 con il n. prot.C4448 progressivo . 0661558502 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**. Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria: - tipo mod.47/85-B mq.21,45 Per la Domanda di condono risulta versata l'oblazione di Lire 224.000,00. La domanda è stata parzialmente integrata con prot.24890 del 04/08/1998 e non ancora rilasciata.

DIA N. **673/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Straordinaria manutenzione riguardanti il complesso condominiale, presentata il 22/09/2008 con il n. prot. 37342 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Le opere edilizie riguardavano la sostituzione della pavimentazione terrazza attico, rifacimento dell'impermeabilizzazione e massetto.

SCIA N. **542/14**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISSANAMENTO CONSERVATIVO SOSTITUZIONE DEL MANTO DI COPERTURA IN ETERNIT CON PANNELLO SANDWICH E RIPRISTINO CORNICIONE, presentata il 07/10/2014 con il n. PROT.37780 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006.

AGGIORNAMENTO 30/10/2023 , l'immobile ricade in zona B1 Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) (art. 62 nt). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 62 - Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) Per tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia. 1. Tipo di intervento Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente 2. Modo d'intervento Intervento edilizio diretto 3. Parametri urbanistici ed edilizi IF = 2.00 mc/mq Hmax = 10.00 ml Superficie coperta realizzabile, max il 40% della superficie del lotto, e superficie utile lorda realizzabile per i piani interrati, max il 70% della superficie del lotto. 4. Destinazioni d'uso Destinazioni d'uso previste: U3 - Terziarie U3/1 Commercio al dettaglio; U3/2 Commercio complementare; U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago; U3/7 Studi professionali; U3/8 Attività direzionali e di servizio; U3/10 Artigianato di servizio; U4 - Residenziali delle quali le seguenti sono Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 35 % della SUL totale U3 - Terziarie U3/1 Commercio al dettaglio; U3/2 Commercio complementare; U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago; U3/7 Studi professionali; U3/8 Attività direzionali e di servizio; U3/10 Artigianato di servizio; 5. Prescrizioni particolari Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non sono in ogni caso consentite le attività inserite nello "elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", Decreto 05/09/1994. Per i nuovi insediamenti di carattere commerciale, dovrà essere rispettato quanto disposto dall'art 5 del D.M. n. 1444/68; per le medie e grandi strutture di vendita è prescritto il rispetto della Legge Regionale n. 19/02. Gli edifici ricadenti all'interno di parti del territorio comunale vincolate, ai sensi della D.L.vo 42/2004 non potranno superare l'altezza massima di 7,50 ml misurata a valle. Per le zone "B" di nuova previsione o di ampliamento di zone esistenti, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica e certificazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria; L'Ufficio Tecnico comunale, qualora constati una carenza delle opere di urbanizzazione primaria, redige un progetto di massima per il completamento delle suddette opere di urbanizzazione, esteso all'intero comparto esaminato. I singoli privati interessati all'edificazione dovranno provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, limitatamente a quelle necessarie per la completa fruibilità del lotto, in tempi concordati con l'Amministrazione Comunale, e comunque prima dell'agibilità degli immobili, a propria cura e spese, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, previa presentazione e approvazione di un apposito progetto esecutivo stralcio, funzionale all'intervento edificatorio richiesto, redatto sulla base del progetto di massima predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale. Qualora le opere di urbanizzazione primaria previste per la completa fruizione del lotto interessino più proprietari e non si addivenga alla presentazione di un

progetto unitario, convenzionato, tale da assicurare la completa realizzazione delle opere stesse, il Comune dovrà provvedere alla predisposizione di un apposito Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.) La nuova zona "B" di completamento, prevista in luogo della APR n. 51, poiché la zona interessata ricade all'interno di aree a rischio di incidente rilevante, esterne al perimetro dello stabilimento "Pegas", situato nel territorio comunale di Porto san Giorgio, in adiacenza al confine con Fermo, è soggetta alle disposizioni del D.Lgs. n. 334/99, per cui gli indici di edificabilità fondiaria per tale area è limitato ai valori minimi stabiliti dal sopracitato decreto. Con delibera di C.C. n. 110 del 30/10/2008 è stato approvato l'elaborato tecnico "Rischio di Incidente Rilevante" ai sensi del DM 9/5/2001, relativo all'area circostante lo stabilimento Pegas di P.S.Giorgio, con cui è stata verificata la compatibilità dell'edificato esistente e delle previsioni di PRG con la presenza di detta attività a rischio di incidente rilevante, senza nessuna limitazione. Per l'area sita all'interno dell'ex LC Valtenna, in loc. Campiglione, indicata nella planimetria di Piano con la zonizzazione "B1\*\*\*", l'attuazione dell'intervento edificatorio è subordinato alla realizzazione e cessione al Comune, a titolo gratuito, di mq. 252 circa di parcheggi, sull'area facente parte dell'ex lotto "h" della LC Valtenna e posta a ridosso della via Prosperi, come meglio indicato nella planimetria di Piano. Inoltre dovrà essere realizzata, a titolo gratuito, l'asfaltatura delle seguenti strade: Via Bartolucci, per mq. 1.050, Via M. Gallo, per mq. 1.050, Via Simoni, per mq. 250, Via Laurantoni, per mq. 1.610, ingresso zona industriale Campiglione, per mq. 250, e la depolverizzazione di Via Bore di Tenna per mq. 2.200, come definito dal settore LL.PP. del Comune e valutato positivamente dalla Seconda commissione Consiliare nella seduta del 18/7/2005. La volumetria realizzabile sul lotto è fissata in mc. 6/778. Per ogni sub-comparto del nuovo comparto a tessuto prevalentemente residenziale di completamento in località Crocifisso, individuata con la sigla "B1\*\*", la nuova edificazione consentita è subordinata alla realizzazione, con possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, delle nuove opere di urbanizzazione primaria previste per il sub-comparto stesso, individuate negli elaborati grafici della variante specifica, e/o all'adeguamento di quelle esistenti, e alla cessione delle aree interessate, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale del progetto delle suddette opere, redatto a cura e spese dei privati interessati di concerto con l'ufficio tecnico comunale, e stipula della relativa convenzione. Per il comparto a tessuto prevalentemente residenziale di completamento, definito con specifica variante urbanistica, contraddistinto con la sigla "B1\*\*\*\*", sito in località Ete Caldarette, la nuova edificazione consentita o la ristrutturazione delle volumetrie esistenti è subordinata alla cessione al comune delle aree interessate dalla previsione di ampliamento stradale. Per ogni sub-comparto dei nuovi comparti a tessuto prevalentemente residenziale di completamento, definiti con specifica variante urbanistica (Zona S.Caterina), contraddistinti con la sigla "B1\*", la nuova edificazione consentita, con esclusione di modesti ampliamenti degli edifici esistenti (max 100,00 mc.), è

subordinata alla realizzazione, con possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle nuove opere di urbanizzazione primaria previste per il sub-comparto stesso, individuate negli elaborati grafici della suddetta variante, e/o all'adeguamento di quelle esistenti, e alla cessione delle aree interessate, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale del progetto delle predette opere e dello schema di convenzione, redatti a cura e spese dei privati interessati di concerto con l'ufficio tecnico comunale, e stipula della relativa convenzione. Le aree per standard od opere di interesse pubblico previste dalla variante di PRG, non rientranti all'interno di nessun comparto o la cui proprietà non è interessata da previsioni di nuova edificazione o ampliamento dell'edificazione esistente, non soggette a cessione gratuita, saranno acquisite dall'Amministrazione Comunale attraverso specifica procedura espropriativa da attuarsi ai sensi del d.P.R. n. 327 dell'8/6/2001. Per ogni sub-comparto dei nuovi comparti a tessuto prevalentemente residenziale di completamento, definiti con specifica variante urbanistica, contraddistinti con la sigla "B1\*", la nuova edificazione consentita, con esclusione di modesti ampliamenti degli edifici esistenti o realizzazioni di nuovi edifici inferiori a 300 mc., è subordinata alla realizzazione, con possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle nuove opere di urbanizzazione primaria previste per il sub-comparto stesso, individuate negli elaborati grafici della suddetta variante, e/o all'adeguamento di quelle esistenti, e alla cessione delle aree interessate, previa approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto delle predette opere e dello schema di convenzione, redatti a cura e spese dei privati interessati di concerto con l'ufficio tecnico comunale, e stipula della relativa convenzione. Si precisa che debbono contribuire alla realizzazione delle opere pubbliche previste nel comparto coloro che, all'interno del comparto stesso, hanno una potenzialità edificatoria superiore a 300 mc. Le aree per standard od opere di interesse pubblico previste dalla variante di PRG, non rientranti all'interno di nessun comparto o la cui proprietà non è interessata da previsioni di nuova edificazione o ampliamento dell'edificazione esistente, non soggette a cessione gratuita, saranno acquisite dall'Amministrazione Comunale attraverso specifica procedura espropriativa da attuarsi ai sensi del d.P.R. n. 327 dell'8/6/2001. Rispetto delle prescrizioni dell'ex Genio Civile contenute nel parere di compatibilità geomorfologica della variante urbanistica, rilasciato.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006. AGGIORNAMENTO 30/10/2023 , l'immobile ricade in zona Rischio Archeologico - Aree a rischio archeologico (art. 34 nt). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 34 - Area archeologica e relativo ambito di tutela Il PRG identifica cartograficamente le aree archeologiche, sulla base dei vincoli imposti dalla Legge 1 Giugno 1939, n. 1089; ora Decr.Lgs. 22/1/2004 n. 42; il relativo ambito di tutela integrale è anch'esso cartograficamente definito. Vengono qui richiamate e fatte proprie le disposizioni della legislazione di tutela, in modo particolare quelle riguardanti la

conservazione e i progetti delle opere (Decr.Lgs. 29/10/1999 n. 490 “Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali”, artt. 21 e ss.). All'interno dell'area archeologica e del suo ambito di tutela integrale sono vietati: a- ogni nuova edificazione nonché l'ampliamento degli edifici esistenti; b- l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. 8/87 e 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché delle normali silvocolture vigenti; c- il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale; d- l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati; e- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 Febbraio 1979, n. 400; f- l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti; nelle aree interessate dalle cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR; g- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli; h- la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari; i- la realizzazione di impianti per la distribuzione dei carburanti. È ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, eccetto ogni scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore di cm 50, che deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza archeologica; è ammessa inoltre, ogni attività inerente lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche. Per le seguenti aree “a rischio” dal punto di vista archeologico, individuate planimetricamente dal PRG, indipendentemente dalle singole aree puntuali, sulle quali già insistono vincoli diretti ex Legge 1089/39 o sulle quali verranno posti, per tutti i lavori, pubblici o privati, che comportino movimenti di terreno nel sottosuolo a quota superiore a ml. 0,50, oltre che, ovviamente per scavi per nuove cubature interrato, modificazioni di cubature interrato esistenti, messa in opera o sostituzioni di tubature, condotte, fogne ecc., necessita preventivamente sottoporre il relativo progetto alla Soprintendenza Archeologica per le Marche di Ancona. 1.l'area di San Marco alle Paludi in frazione di Capodarco; 2.l'area di San Michele in Bocca di Rivo; 3.una fascia di circa 500 ml. su ciascun lato della Strada Pompeiana, da la rgo Manara alla loc. Santa Maria a Mare; 4.le pendici collinari da Casette Santa Margherita a Contrada san Biagio, per le località San Pietro Vecchio, Porchia, Torre di Palme, a monte della S.S. 16 Adriatica; 5.una fascia di circa 500 ml. su ciascun lato della strada per Monterubbiano, da Ponte Ete ai confini comunali; 6.l'area di Villa Passatelli in contrada San Girolamo; 7.l'area a nord-ovest della S.S. 210 Faleriense della strada ai confini comunali in Contrada Campiglione; 8.una fascia di circa 500 ml. su ciascun lato della Strada

per Porto San Giorgio da Piazza Dante ai confini comunali in Contrada santa Petronilla; 9. Areali interessati da tracce della centuriazione romana.

#### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente alla verifica della regolarità e conformità edilizia urbanistica riguardante la legittimità dello stato di fatto delle unità immobiliari rispetto i titoli edilizi abilitativi rilasciati dall'Amministrazione Comunale preposta, si fa presente che per il fabbricato sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie: - Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili P.E.126/66 prot.1824 del 02/07/1966; - Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili P.E.126/66 prot.2334 del 24/09/1966; - DIA P.E. 676/2008 del 22/09/2008 per opere di manutenzione straordinaria riguardanti la sostituzione della pavimentazione, il rifacimento dell'impermeabilizzazione e massetto del terrazzo attico; - SCIA P.E.542/2014 del 07/10/2014 per opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, sostituzione del manto di copertura in eternit con pannello sandwich e ripristino del cornicione. Sono state depositate le seguenti domande di condono ai sensi della Legge 47/85, riguardanti le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non ancora integrate e non rilasciate dall'Ufficio Tecnico Comunale: - Domanda di condono ai sensi della Legge 47/85 prot. C4447 del 30/09/1986 n° progr.0661558704, integrata con prot.30788 del 01/10/1998; - Domanda di condono ai sensi della Legge 47/85 prot. C4448 del 27/09/1986 n° progr.0661558502, integrata con prot.24890 del 04/08/1998 Dalla verifica dello stato dei luoghi degli immobili sopraccitati con lo stato approvato, si rilevano delle difformità consistenti principalmente nella formazione di una scala interna di collegamento al piano sottostrada e lievi modifiche alla distribuzione e destinazione degli spazi interni. (normativa di riferimento: Normativa costruzioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Necessita avanzare agli Uffici Comunali l'integrazione delle istanze di Condono edilizio, comprensive del collaudo strutturale a firma di un Tecnico abilitato. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: Collaudo strutturale: €2.500,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

**CONFORMITÀ CATASTALE:** Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal raffronto tra le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, le stesse risultano non conformi e necessitano di essere aggiornate tramite la redazione e presentazione all'N.C.E.U. di una variazione catastale delle unità immobiliari in oggetto. (normativa di riferimento: Normativa catastale). L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: Redazione e presentazione all'N.C.E.U. di variazione catastale: €1.650,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal raffronto tra lo stato dei luoghi con gli elaborati tecnici reperiti e le planimetrie catastali, risultano presenti alcune difformità e precisamente: - L'unità immobiliare, descritta al NCEU al Foglio n.59 del Comune di

Fermo, Particella 365, Subalterno 16 composta dall'appartamento sito al piano terra rialzato e da un locale pluriuso al piano 1° sottostrada, risulta difforme sia dall'elaborato tecnico allegato alla P.E.126/1966 prot.2334 del 24/09/1966 che dalla planimetria depositata al NCEU il 01/03/1978, si è riscontrata infatti una minore altezza interna del piano terra pari ml.2,83, ed una minore altezza al piano sottostrada pari a ml.2,81 anziché i ml.3,00 riportati nella planimetria catastale; inoltre si rilevano opere di diversa distribuzione degli spazi interni nell'appartamento, la chiusura del balcone con struttura fissa in alluminio e vetro, la realizzazione di una scala a chiocciola in legno di collegamento all'appartamento al piano sottostrada; oltre a quanto sopra, si fa presente che nella planimetria catastale non risulta graficizzata la finestra della camera lato sud, presente nell'elaborato tecnico della pratica edilizia. - L'unità immobiliare, descritta al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 9, risulta difforme sia dall'elaborato tecnico allegato alla P.E.126/1966 prot.2334 del 24/09/1966 che dalla planimetria depositata al NCEU il 15/02/1967, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni relativi alla realizzazione di un servizio igienico e modifiche prospettiche riguardanti la presenza di una finestra nel wc (graficizzata nella planimetria catastale e non nell'elaborato tecnico allegato alla pratica edilizia); si rileva inoltre una diversa altezza del piano, descritta di ml.3,00 nella planimetria catastale, mentre è stata rilevata un'altezza di ml.2,68 nel vano principale ed un'altezza di ml.2,51 nel wc. - L'unità immobiliare, descritta al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 17, risulta difforme sia dall'elaborato tecnico allegato alla P.E.126/1966 prot.2334 del 24/09/1966 che dalla planimetria depositata al NCEU il 15/02/1967, si riscontra infatti una diversa altezza del piano, descritta di ml.2,85 nella planimetria catastale, mentre è stata rilevata un'altezza di ml.2,77. Accertato che dalla verifica dello stato di fatto degli immobili sopraccitati con lo stato approvato, emergono delle differenze e constatato che le opere eseguite sono sanabili, necessita quindi avanzare agli uffici comunali l'integrazione delle istanze di condono prot. C 4447 e prot. C 4448 ai sensi della Legge 47/85. Per quanto riguarda l'agibilità degli immobili, non risulta depositata alcuna richiesta di agibilità o abitabilità e necessita quindi avanzare agli uffici comunali le Segnalazioni Certificate di Agibilità. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Integrazione e definizione delle domande di condono e richiesta di S.C.Agibilità. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: Definizione delle domande di condono, oneri, sanzioni e parcella tecnico incaricato, oltre a iva e oneri di Legge.: €3.500,00 Richiesta di S.C.Agibilità: €1.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

#### **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto riguarda la conformità degli impianti, la caldaia non è installata e non sono presenti i certificati di conformità o Dichiarazione di Rispondenza (DIRI) degli impianti esistenti, necessita quindi la reinstallazione della caldaia ed il rilascio dei certificati di conformità o Dichiarazione di Rispondenza. (normativa di riferimento: L.46/90 e DM 37/2008). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Reinstallazione di una nuova caldaia, verifica ed eventuale modifica degli impianti, redazione e rilascio dei certificati di conformità o Dichiarazione di Rispondenza degli impianti esistenti.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: Reinstallazione di una nuova caldaia, verifica ed eventuale modifica degli impianti, redazione e rilascio dei certificati di conformità o Dichiarazione di Rispondenza degli impianti esistenti: €2.800,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

### **Predisposizione ed invio dell'offerta con modalità telematica:**

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale prescelto ( [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) ), seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale, 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 presente sul portale del Gestore designato nella presente ordinanza.

**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, quindi entro le ore 12:00 del 14.04.2025** (per esempio: se l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno di venerdì 30 novembre, l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12,00 di venerdì 23 novembre), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata

attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- 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 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 (Delegato);

- o la data delle operazioni di vendita;
- o il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 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 causale "Proc. Esecutiva n. 33/2020 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione",
- 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 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 un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
  - 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, tramite**

**bonifico bancario sul conto corrente messo appositamente a disposizione dal Gestore acceso presso la Banca Sella SpA – Succ. Telematiche – Iban: IT75A0326822300 052136399670  
Causale: versamento cauzione Esec. 33 2020 Tribunale di Fermo.**

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 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).

### **Esame delle offerte**

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

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

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

o verificherà la validità e la tempestività delle offerte;

o verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;  
o provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;  
o 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;  
o dichiarerà aperta la gara.

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

### **Gara e aggiudicazione**

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

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

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

**La gara avrà la durata di 2 (due) giorni dal 22 aprile 2025. Il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento è alle ore 12.00 del giorno 24 aprile 2025.** Qualora

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

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

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel

caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1000.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

o 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;

o il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;

o 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.

o 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.

o 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).**

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 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.

**L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, dovrà formulare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal pagamento del saldo prezzo, da depositare presso il Professionista Delegato che ne curerà la trasmissione al Giudice dell'Esecuzione.**

### **Publicità**

Il presente avviso sarà pubblicato, almeno 90 giorni prima della data della vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche** e sui seguenti siti:

- sul sito internet **www.astalegale.net**
- sul sito del **Tribunale di Fermo.**

Per prenotare la visita dell'immobile gli interessati potranno rivolgersi al Custode Giudiziario MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI, con sede in Macerata, Via Roma 151, Tel. 0733 522205 - Email: [info@msg.it](mailto:info@msg.it); PEC: [marcheserviziigiudiziari@legalmail.it](mailto:marcheserviziigiudiziari@legalmail.it).

Fermo li 19.12.2024

La Professionista Delegata

Avv. Clarissa Rossi



**DICHIARAZIONE EX ART. 137, VII COMMA C.P.C.**  
**(come modificato dal D.lgs. 149/2022)**

Il sottoscritto Avv. Clarissa Rossi quale Professionista Delegata alla vendita nell'esecuzione immobiliare iscritta presso il Tribunale di Fermo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari all'R.G. 33 2020 chiede all'Unep di Fermo di procedere alla notifica dell'antescritto atto ed a tal fine dichiara che:

- la notifica riguarda un procedimento instaurato prima del 28/02/2023;
- il destinatario non è titolare di posta elettronica/domicilio digitale risultante dai pubblici registri previsti dalla normativa vigente;
- non è stato possibile eseguire la notifica a mezzo posta elettronica certificata ovvero la notifica a mezzo posta certificata ha avuto esito negativo per causa non imputabile al destinatario;
- non è stato possibile eseguire la notifica a mezzo posta elettronica certificata ovvero la notifica a mezzo posta elettronica certificata ha avuto esito negativo per causa imputabile al destinatario, ma non è stato possibile procedere all'inserimento dell'atto nell'area web prevista dall'art. 359 del Codice della Crisi di Impresa e dell'insolvenza in quanto al momento non ancora istituito.

Fermo li 19.12.2024.....

Avv. Clarissa Rossi