

Avv. Marco Tortolini  
Via Andrea Costa n.2 - 63822 Porto San Giorgio  
Tel.e Fax: 0734/675181

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA**

\* \* \* \* \*

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net SpA

Portale del gestore sul quale avrà luogo la vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto Avv. Marco Tortolini, con studio in Porto San Giorgio, via Andrea Costa n. 2, nominato con ordinanza in data 09.09.2024 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita degli immobili gravati dalla procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 192/2012**,

#### **AVVISA**

che il giorno **28 maggio 2025 alle ore 10.00**, presso il proprio studio in Porto San Giorgio, via Andrea Costa n. 2, procederà alla vendita con modalità telematica e gara 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.

#### **LOTTO UNO**

**Diritti di piena proprietà su Appartamento e garage, sito Porto San Giorgio Via Medi n. 29. Il compendio è individuato al Catasto Fabbricati del comune di Porto San Giorgio al Foglio 10 particella 1285 sub 6, Cat A/2, cl.4, 5,5 vani, mq. 96,00, rend.cat. € 426,08. – Abitazioni di tipo civile.**

**Foglio 10 particella 1285 sub 14, Cat C/6, cl.4, cons. 21 mq, rend.cat. 56,40 . – Autorimessa**  
o L'abitazione e il garage risultano occupati, senza regolare titolo (contratto di comodato ad uso gratuito).

o Importo annuo delle spese di gestione ordinaria per l'appartamento € 500,00, per il garage € 40,00  
Debito condominiale per le due unità immobiliari € 1.001,97 per l'appartamento, € 236,90 per il garage.

L'appartamento è privo di Attestato di prestazione energetica pertanto il prezzo base viene decurtato

di € 200,00.

### **LOTTO TRE**

**Diritti di piena proprietà su garage, sito Porto San Giorgio Via Medi n. 29. Il compendio è individuato al Catasto Fabbricati del comune di Porto San Giorgio al Foglio 10 particella 1285 sub 23, Cat C/6, cl.4, cons. 23 mq, rend.cat. 61,67.**

o Il garage risulta libero.

o Importo annuo delle spese di gestione ordinaria per il garage €. 50,00 – Debito condominiale €. 274,95.

o Il garage risulta occupato, senza regolare titolo.

o Importo annuo delle spese di gestione ordinaria per il garage €. 50,00 – Debito condominiale €. 274,95

### **LOTTO QUATTRO**

**Diritti di piena proprietà su garage, sito Porto San Giorgio Via Medi n. 100. Il compendio è individuato al Catasto Fabbricati del comune di Porto San Giorgio al Foglio 10 particella 1268 sub 26, Cat C/6, cl.4, cons. 56 mq, rend.cat. 147,71**

o Il garage risulta occupato, senza regolare titolo.

O Importo annuo delle spese di gestione ordinaria €. 95,00 – Debito unità €. 475,58.

### **LOTTO SEI**

**Diritti di piena proprietà Abitazione di tipo civile e autorimessa, sito Porto San Giorgio Via Medi n. 21/M. Il compendio è individuato al Catasto Fabbricati del comune di Porto San Giorgio**

**Foglio 10 particella 1267 sub 5, Cat A/2, cl.4, 6,5 vani, mq. 123,00, rend.cat. € 503,55. – Abitazioni di tipo civile**

**Foglio 10 particella 1267 sub 25, Cat C/6, cl.4, cons. 19 mq, rend.cat. 51,03-autorimessa**

o L'abitazione e il garage risultano occupati senza titolo.

o Importo annuo delle spese di gestione ordinaria per l'appartamento €. 710,00, per il garage €. 60,00 – Nessun debito condominiale.

### **LOTTO SETTE**

**Diritti di piena proprietà Abitazione di tipo civile e autorimessa, sito Porto San Giorgio Via Medi n. 21/M. Il compendio è individuato al Catasto Fabbricati del comune di Porto San Giorgio**

**Foglio 10 particella 1267 sub 7, Cat A/2, cl.4, 6,5 vani, mq. 118,00, rend.cat. € 503,55. –**

### **Abitazioni di tipo civile**

**Foglio 10 particella 1267 sub 22, Cat C/6, cl.4, cons. 19 mq, rend.cat. 51,03-autorimessa**

o L'abitazione e il garage risulta libero.

o Importo annuo delle spese di gestione ordinaria per l'appartamento €. 840,00, per il garage €. 62,00

– Debito condominiale per le due unità immobiliari €. 1.606,13.

### **LOTTO OTTO**

**Diritti di piena proprietà Abitazione di tipo civile e autorimessa, sito Porto San Giorgio Via Medi n. 21/M. Il compendio è individuato al Catasto Fabbricati del comune di Porto San Giorgio**

**Foglio 10 particella 1267 sub 9, Cat A/2, cl.4, 6,5 vani, mq. 118,00, rend.cat. € 503,55. –**

### **Abitazioni di tipo civile**

**Foglio 10 particella 1267 sub 26, Cat C/6, cl.4, cons. 38 mq, rend.cat. 102,05-autorimessa**

o L'abitazione e il garage risultano occupati senza titolo.

o Importo annuo delle spese di gestione ordinaria per l'appartamento €. 720,00, per il garage €. 126,00

– Debito condominiale per le due unità immobiliari €. 428,34.

### **LOTTO NOVE**

**Diritti di piena proprietà Abitazione di tipo civile e autorimessa, sito Porto San Giorgio Via Medi n. 21/M. Il compendio è individuato al Catasto Fabbricati del comune di Porto San Giorgio**

**Foglio 10 particella 1267 sub 11, Cat A/2, cl.4, 6,5 vani, mq. 125,00, rend.cat. € 503,55. –**

### **Abitazioni di tipo civile**

**Foglio 10 particella 1267 sub 27, Cat C/6, cl.4, cons. 42 mq, rend.cat. 112,79-autorimessa**

o L'abitazione e il garage risultano occupati senza titolo.

o Importo annuo delle spese di gestione ordinaria per l'appartamento €. 574,00, per il garage €. 20,00

– Nessun debito condominiale

### **LOTTO DIECI**

**Diritti di piena proprietà Abitazione di tipo civile e autorimessa, sito Porto San Giorgio Via Medi n. 21/M. Il compendio è individuato al Catasto Fabbricati del comune di Porto San Giorgio**

**Foglio 10 particella 1267 sub 13, Cat A/2, cl.4, 6,5 vani, mq. 119,00, rend.cat. € 503,55. –**

### **Abitazioni di tipo civile**

**Foglio 10 particella 1267 sub 21, Cat C/6, cl.4, cons. 19 mq, rend.cat. 51,03-autorimessa**

o L'abitazione e il garage risultano occupati senza titolo.

o Importo annuo delle spese di gestione ordinaria per l'appartamento €. 556,00, per il garage €. 20,00

– Nessun debito condominiale.

L'appartamento è privo di Attestato di prestazione energetica pertanto il prezzo base viene decurtato di € 200,00

#### **LOTTO UNDICI**

**Diritti di piena proprietà Abitazione di tipo civile e autorimessa, sito Porto San Giorgio Via Medi n. 21/M. Il compendio è individuato al Catasto Fabbricati del comune di Porto San Giorgio**

**Foglio 10 particella 1267 sub 15, Cat A/2, cl.4, 6,5 vani, mq. 115,00, rend.cat. € 503,55. – Abitazioni di tipo civile**

**Foglio 10 particella 1267 sub 24, Cat C/6, cl.4, cons. 19 mq, rend.cat. 51,03-autorimessa**

o L'abitazione e il garage risultano occupati senza titolo.

o Importo annuo delle spese di gestione ordinaria per l'appartamento €. 675,00, per il garage €. 22,00

– Nessun debito condominiale

#### **LOTTO DODICI**

**Diritti di piena proprietà su autorimessa, sito Porto San Giorgio Via Medi n. 29. Il compendio è individuato al Catasto Fabbricati del comune di Porto San Giorgio al Foglio 10 particella 1267 sub 20, Cat C/6, cl.4, cons. 38 mq, rend.cat. 102,05.**

o Il garage risulta occupato giusto Contratto di Locazione non opponibile alla procedura.

o Importo annuo delle spese di gestione ordinaria per il garage €. 85,00 – Debito condominiale €. 636,58.

#### **LOTTO TREDICI**

**Diritti di piena proprietà Abitazione e autorimessa in corso di costruzione, sito Porto San Giorgio Via Medi n. 21/I. Il compendio è individuato al Catasto Fabbricati del comune di Porto San Giorgio**

**Foglio 10 particella 1326 sub 13, Cat F/3. – Abitazioni in corso di costruzione**

**Foglio 10 particella 1326 sub 7, Cat F/3, - autorimessa in corso di costruzione**

o L'abitazione e il garage risultano liberi.

o Importo annuo delle spese di gestione non quantificate non essendo costituito nessun Condominio

## **LOTTO QUATTORDICI**

**Diritti di piena proprietà Abitazione e autorimessa in corso di costruzione, sito Porto San Giorgio Via Medi n. 21/I. Il compendio è individuato al Catasto Fabbricati del comune di Porto San Giorgio**

**Foglio 10 particella 1326 sub 14, Cat F/3. – Abitazioni in corso di costruzione**

**Foglio 10 particella 1326 sub 8, Cat F/3, - autorimessa in corso di costruzione**

o L'abitazione e il garage risultano liberi.

o Importo annuo delle spese di gestione non quantificate non essendo costituito nessun Condominio.

## **LOTTO SEDICI**

**Diritti di piena proprietà Abitazione di tipo civile, autorimessa e frustoli di terreno destinati alla lottizzazione, sito Porto San Giorgio Via Medi n. 21/C. Il compendio è individuato al Catasto Fabbricati del comune di Porto San Giorgio**

**Foglio 10 particella 1328 sub 7, Cat A/2, cl.4, 4,5 vani, mq. 86,00, rend.cat. € 348,61. – Abitazioni di tipo civile**

**Foglio 10 particella 1328 sub 17, Cat C/6, cl.4, cons. 39 mq, rend.cat. 104,74-autorimessa  
Catasto Terreni**

**Foglio 10 particella 1345 di mq 105 Sem.Arborio cl 2**

**Foglio 10 Particella 1347 di mq 200 Sem.Arborio cl 2**

**Foglio 10 Particella 1348 di mq 40 Sem.Arborio cl 4**

o L'abitazione e il garage risultano occupati giusto Contratto di Locazione non opponibile alla procedura.

o Importo annuo delle spese di gestione ordinaria per l'appartamento € 500,00, per il garage € 95,00

– Debito condominiale per le due unità immobiliari € 400,00.

L'appartamento è privo di Attestato di prestazione energetica in quanto scaduto pertanto il prezzo base viene decurtato di € 200,00

\*\*\*

Per lo stato conservativo, di manutenzione, per gli impianti in dotazione, per la loro conformità e per una più dettagliata descrizione degli immobili oggetto di vendita, si riporta alla perizia redatta dal geometra Roberto Carafa di Fermo e depositata agli atti della procedura, della quale risulta che:

Tutti i beni inseriti nel Comparto di Intervento Coordinato "M" Santa Vittoria di Via Medi in Porto San Giorgio hanno la stessa tipologia edilizia.

Struttura in cemento armato a pilastri e travi, solai in latero-cemento, tamponamenti laterali a cassa

vuota, cemento armato gettato in opera per quanto attiene ai piani interrati.

La tipologia architettonica adottata è quella ad edifici isolati ad appartamenti.

Gli edifici sono costituiti da tre piani fuori terra e un piano interrato. In merito ai materiali utilizzati, i muretti di recinzione e la separazione tra spazi pubblici e privati, sono in cemento armato o laterizio, intonacati e verniciati, con cordolo superiore costituito da mattoni posti a coltello.

Recinzione, cancelli carrabili e pedonali, ringhiere di scale e balconi, realizzate in ferro zincato e verniciato; struttura a chiusura dei vani scala realizzata in alluminio e vetro o ferro e vetro, verniciata. Rampe delle scale in cemento armato, intonacato, con pedate ed alzate in pietra naturale, o piastrelle in ceramica, gres porcellanato o Klinker. Rampe carrabili in calcestruzzo vibrato, antisdruciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. Finiture di rivestimento esterne delle murature realizzate parte in mattoni faccia-vista e parte ad intonaco verniciato. Manto di copertura in coppi o tegole, infissi esterni e persiane in legno o alluminio colorato.

La zona, completamente urbanizzata, si sviluppa nei pressi dell'incrocio tra la Strada Provinciale 87 e la Strada Provinciale 16 nel territorio Sud di Porto San Giorgio a 2 chilometri dal Casello Autostradale uscita Porto San Giorgio-Fermo della A14.

Dalla perizia dello stimatore risulta che le Opere di Urbanizzazione risultano incomplete (cfr. pagg. 11-12 e 13 della perizia)

A carico degli acquirenti e per la rispettiva quota, restano gli oneri e obblighi della Convenzione in capo al soggetto attuatore, in particolare le opere di urbanizzazione ancora da completare. In base all'art. 2 della Convenzione *“Il soggetto attuatore è obbligato in solidoper se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto di convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore , si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste i quest'ultimo”*

Restano inoltre a carico degli acquirenti gli obblighi relativi al rispetto dei Regolamenti di Condominio delle rispettive palazzine e le spese per le sanatorie degli abusi riscontrati.

Per l'urbanistica si richiama qui integralmente la perizia del CTU nella quale per l'intera lottizzazione si citano:

- Il PIANO ATTUATIVO denominato C.I.C. “m” VIA MEDI approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 6.8.2004 e Convenzionato con Atto Luciano Varriale del 22/03/2005;
- Parere favorevole Prot. 16946 del 29.06.2005 per Realizzazione Opere di Urbanizzazione Comparto M – Santa Vittoria – Via Medi – Ditta Coop/va Edilizia EdilCoop Prisma srl di Porto San

Giorgio.

- DIA 206/2009 –Cabina Elettrica Tipo Box prefabbricato B88V Prot. 15784 del 29.06.2009 e Richiesta Certificato di Agibilità Prot. 28855 del 11.12.2009 (Foglio 10 particella 1324);

- DIA per riproposizione della Tavola n. 3 del Piano Attuativo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 64 del 6.8.2004 aggiornata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni di cui alla stessa Delibera del C.C..

- DIA Ordinaria Pratica 431/2004 del 10.12.2004 Prot. 31345 per Realizzazione di Recinzione perimetrale all'Area inclusa nel Piano Attuativo CIC "m" Via Medi costituita da terreni in proprietà.

- DIA Ordinaria Pratica 29/2010 Prot. 2163 del 28.01.2010 – Opere in calcestruzzo per il contenimento del terreno e la recinzione dei lotti – Realizzazione muri di contenimento stralcio funzionale 1 e 2.

Inoltre esiste il Certificato di Regolare Esecuzione che riguarda il solo impianto di Pubblica Illuminazione installato lungo la strada interna di lottizzazione e lungo via Medi, per un importo lavori parziale pari a € 45'265.64.:

La struttura è stata realizzata con D.I.A. sostitutiva al Permesso di Costruire Pratica 148/2006 del 24.05.2006 protocollo 12425 del 24.05.2006 avente per oggetto la Realizzazione di appartamenti, garage interrati e sistemazioni esterne della Palazzina A.5 inserita nello stralcio funzionale 3 (sub stralcio funzionale 3-C).

Successivamente è stata presentata una D.I.A. in variante alla DIAE n. 12425 del 24.05.2006, Pratica 387/2009 protocollo 29318 del 18.12.2009 avente per oggetto la Realizzazione di Palazzina Residenziale nel Comparto di intervento in Via Medi, Piano attuativo approvazione n. 64 del 6.8.2004 – Palazzina A.5, stralcio funzionale3 – sub stralcio funzionale 3-C.

### **Palazzina A.5 Foglio 10 Particella 1285.**

La struttura è stata realizzata con D.I.A. sostitutiva al Permesso di Costruire Pratica 148/2006 del 24.05.2006 protocollo 12425 del 24.05.2006 avente per oggetto la Realizzazione di appartamenti, garage interrati e sistemazioni esterne della Palazzina A.5 inserita nello stralcio funzionale 3 (sub stralcio funzionale 3-C).

Successivamente è stata presentata una D.I.A. in variante alla DIAE n. 12425 del 24.05.2006, Pratica 387/2009 protocollo 29318 del 18.12.2009 avente per oggetto la Realizzazione di Palazzina Residenziale nel Comparto di intervento in Via Medi, Piano attuativo approvazione n. 64 del 6.8.2004 – Palazzina A.5, stralcio funzionale3 – sub stralcio funzionale 3-C.

### **Palazzina A.3 Foglio 10 Particella 1268**

La struttura è stata realizzata con D.I.A. sostitutiva al Permesso di Costruire Pratica 316/2006 del 06.09.2005 protocollo 22707 avente per oggetto la Realizzazione di appartamenti, garage interrati e sistemazioni esterne della Palazzina A.3a inserita nello stralcio funzionale 3.

Successivamente è stata presentata una D.I.A. Ordinaria in variante, Pratica 381/2005 protocollo 27048 del 25.10.2005 avente per oggetto la Modifica del Piano Interrato della Palazzina A.3 inserita nello stralcio funzionale 3 (sub stralcio funzionale 3-A) e

D.I.A. Ordinaria 201/08 del 24.06.2007 per Modifiche alla distribuzione interna degli appartamenti; modifiche non rilevanti ai prospetti riguardanti la dimensione e posizione di alcune aperture esterne ed inserimento di canne fumarie; modifiche alla sistemazione esterna del lotto di pertinenza, con riferimento all'edificio denominato convenzionalmente A3.a – stralcio funzionale 3.

Per l'intera palazzina (quindi anche per i su 26 e 29) è stata presentata richiesta del Certificato di Agibilità Prot. n. 2134 del 27.08.2008.

Rintracciato anche il collaudo statico del 17.06.2008 a firma dell'Ing. Marco Cruciani.

Per la Palazzina A.4 Foglio comprendente gli immobili di cui al 10 Particella 1267.

La struttura è stata realizzata con D.I.A. Pratica Edilizia 368/2005 protocollo 26380 del 18.10.2005 avente per oggetto la Realizzazione di appartamenti, garage interrati e sistemazioni esterne della Palazzina A.4 inserita nello stralcio funzionale 3.

Successivamente è stata presentata una D.I.A. Ordinaria in variante, Pratica 200/2008 protocollo 16381 del 25.06.2008 avente per oggetto Modifiche alla distribuzione interna del piano interrato e alla distribuzione interna di alcuni appartamenti, alla posizione di alcune finestre, alla sistemazione esterna del lotto di pertinenza, con riferimento all'edificio denominato convenzionalmente A.4 – stralcio funzionale 3 (sub stralcio funzionale 3).

#### **Palazzina A.4 Foglio 10 Particella 1267.**

La struttura è stata realizzata con D.I.A. Pratica Edilizia 368/2005 protocollo 26380 del 18.10.2005 avente per oggetto la Realizzazione di appartamenti, garage interrati e sistemazioni esterne della Palazzina A.4 inserita nello stralcio funzionale 3.

Successivamente è stata presentata una D.I.A. Ordinaria in variante, Pratica 200/2008 protocollo 16381 del 25.06.2008 avente per oggetto Modifiche alla distribuzione interna del piano interrato e alla distribuzione interna di alcuni appartamenti, alla posizione di alcune finestre, alla sistemazione esterna del lotto di pertinenza, con riferimento all'edificio denominato convenzionalmente A.4 – stralcio funzionale 3 (sub stralcio funzionale 3).

#### **Palazzina B Foglio 10 Particella 1326**



La struttura, in corso di costruzione e attualmente con Titoli scaduti, è stata iniziata con D.I.A. sostitutiva del Permesso a Costruire Pratica Edilizia 248/2008 Protocollo 20946/2008 del 19.08.2008 avente per oggetto la Realizzazione di villette a schiera, garage, interrati e sistemazioni esterne, inserite nello Stralcio Funzionale 2 Villette B.3 – Realizzazione di N° 5 EDIFICI UNIFAMILIARI, in aderenza e sistemazioni esterne dei lotti di pertinenza, schiera B.3, inserita nello Stralcio Funzionale 2.

**Palazzina B Foglio 10 Particella 1327.**

La struttura, in corso di costruzione e attualmente con Titoli scaduti, è stata iniziata con D.I.A. sostitutiva del Permesso a Costruire Pratica Edilizia 413/2007 Protocollo 31501/2007 del 19.12.2007 avente per oggetto la Realizzazione di villette a schiera, garage, interrati e sistemazioni esterne, inserite nello Stralcio Funzionale 2 Villette B.2 – Realizzazione di N° 4 EDIFICI UNIFAMILIARI, in aderenza e sistemazioni esterne dei lotti di pertinenza, schiera B.2, inserita nello Stralcio Funzionale 2.

**Palazzina A.2 Foglio 10 Particella 1328.**

La struttura è stata realizzata con D.I.A. sostitutiva al Permesso di Costruire Pratica Edilizia 64/2007 protocollo 5337 del 27.02.2007 avente per oggetto la Realizzazione di appartamenti, garage interrati e sistemazioni esterne della Palazzina A.2 inserita nello stralcio funzionale 1.

Da quanto potuto accertare, premesso che sono stati messi a disposizione del sottoscritto diversi fascicoli ma non si ha la certezza che siano tutti in quanto il Comune di Porto San Giorgio non ha rilasciato nessuna attestazione della documentazione presente in Archivio, sono emerse difformità interne e prospettiche per quanto riguarda l'appartamento e la realizzazione di una seconda bocca di lupo/finestra nel garage interrato.

Dai sopralluoghi effettuati, sono emerse, inoltre, altre piccole difformità. In particolare in tutti gli appartamenti della palazzina A.4, nell'ambiente destinato a sala da pranzo-cucina, è stato realizzato un locale dispensa.

Per quanto riguarda i gravami, si fa riferimento alle risultanze dei registri immobiliari, per quelle cancellabili, l'aggiudicatario anticiperà le spese che verranno poi rimborsate dalla procedura.

Risultano le seguenti trascrizioni non cancellabili con il decreto di trasferimento:

**-Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica trascritta a Fermo il 9/7/12 al n. 3566 RP**

**-Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica trascritta a Fermo il 17/8/12 al n 4367 RP**

SI evidenzia che i beni di cui sopra sono soggetti a:

-Convenzione con il Comune di Porto San Giorgio, a rogito del Notaio Varriale in data 22/3/2005 rep. N. 66521, trascritta ai RR.II. di Fermo in data 1/4/2005 al n. 1619 RP, tra cui si segnalano vincoli relativi al prezzo di cessione ed ai canoni di locazione ed il rinvio alla legge n. 865 del 1971 ed al DPR n 380 del 6/6/2001 con asservimento all'uso pubblico sopra citato;

-Servitù di elettrodotto e di paesaggio a favore di Enel Distribuzione spa, con sede a Roma, in virtù di scrittura privata con sottoscrizione autentica per Notaio Calvelli in data 14/5/2010 rep. N. 21972/11663, trascritta ai RR.II. di Fermo in data 21/5/2010 ai NN. 2316 e 2317 RP

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Stimatore Geom. Roberto Carafa del 28.07.2022 e successive, che si richiama espressamente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi gravanti sul lotto, perizia che dovrà essere consultata dall'offerente sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

► **Lotto 1 prezzo base € 94.300,00, oltre oneri di legge.**

**Offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a € 70.725,00**

► **Lotto 3 prezzo base € 12.000,00, oltre oneri di legge.**

**Offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a € 9.000,00**

► **Lotto 4 prezzo base € 25.500,00, oltre oneri di legge.**

**Offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a € 19.125,00**

► **Lotto 6 prezzo base € 115.500,00, oltre oneri di legge.**

**Offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a € 86.625,00**

► **Lotto 7 prezzo base € 110.250,00, oltre oneri di legge.**

**Offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a € 82.687,00**

► **Lotto 8 prezzo base € 119.250,00, oltre oneri di legge.**

**Offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a € 89.437,50**

► **Lotto 9 prezzo base € 123.750,00, oltre oneri di legge.**

**Offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a € 92.812,50**

► **Lotto 10 prezzo base € 110.250,00, oltre oneri di legge.**

**Offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a € 82.687,50**

► **Lotto 11 prezzo base € 110.050,00, oltre oneri di legge.**

**Offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a € 82.537,50**

► **Lotto 12 prezzo base € 19.500,00, oltre oneri di legge.**

**Offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a € 14.625,00**

► **Lotto 13 prezzo base € 95.000,00, oltre oneri di legge.**

**Offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a € 71.250,00**

► **Lotto 14 prezzo base € 95.000,00, oltre oneri di legge.**

**Offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a € 71.250,00**

► **Lotto 16 prezzo base € 91.300,00, oltre oneri di legge.**

**Offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a € 68.475,00**

**Non saranno considerate valide le offerte che indichino un prezzo inferiore di oltre un quarto del prezzo base.**

► **cauzione pari o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto**

► **in caso di gara le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali**

### **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 dalla società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

### **Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare**

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte.

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

Le offerte di acquisto, con assolvimento dell'imposta di bollo, potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma [www.spazioaste.it](http://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, pertanto entro le **ore 12 del 21 maggio 2025** inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertavp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertavp.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:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "*Proc. Esecutiva n. 192/2012 R.G.E. Trib. Fermo, (numero lotto), versamento cauzione*" sul c/c **intestato ad ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso BANCA SELLA, Filiale di Biella, avente il seguente IBAN IT75A0326822300052136399670,**
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

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

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 intestato ad ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso BANCA SELLA, Filiale di Biella, avente il seguente IBAN IT75A0326822300052136399670**

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 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](http://www.spazioaste.it)

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati: il giorno **28 maggio 2025 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](http://www.spazioaste.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il giorno della vendita il Professionista delegato:

- verificherà la validità e tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;

- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla 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 inizio il giorno 28 maggio 2025 ore 10.00 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12,00 del giorno 30 maggio 2025 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.**

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) 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 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 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 a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) sul conto corrente intestato alla procedura i cui estremi verranno comunicati dal delegato.**

**Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro/IVA, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.**

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

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.

Se il prezzo che verrà ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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.

La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica:

- la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nella relazione Peritale
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

Si precisa che va riservata al Giudice dell'esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita, in tal caso il professionista delegato rimetterà senza indugio gli atti al Giudice

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

#### **PUBBLICITA'**

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto) di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

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

presso il proprio studio in Porto San Giorgio (FM), via Andrea Costa n. 2 (Tel.0734/675181) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Istituto Vendite Giudiziarie Marche srl con sede in Monsano, Via Cassolo 35 e contattabile ai seguenti recapiti Tel. 0731/605180- email: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it).

Le richieste per poter visitare l'immobile vanno prenotate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Porto San Giorgio, li 20/02/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Tortolini