

TRIBUNALE DI FERMO
Proc. 19/2015 R.G.E.I.
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA
DELEGATA AL RAG.COMMERCIALISTA ALESSANDRO MEZZANOTTE

Il sottoscritto Dott. ALESSANDRO MEZZANOTTE, Ragioniere Commercialista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo, anche nella qualità di socio dell'ES.IM SOCIETA' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari, con sede in Fermo Via Ognissanti n.13, ove, ai fini del presente avviso ha eletto domicilio

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni in data 28 maggio 2024 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **19/2015 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO** e sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni, visti gli articoli 569 e 591 bis C.P.C.

AVVISA

Che il giorno **26 GENNAIO 2026 alle ore 10:00** si svolgerà la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona dei lotti sotto descritti, tramite la piattaforma www.spazioaste.it come di seguito descritto e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

LOTTO UNO

Diritti di piena ed esclusiva proprietà sulla seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di SANT'ELPIDIO A MARE Strada Elpidiense 1901, e precisamente:

- appartamento al piano terra rialzato, una porzione della cantina al piano seminterrato e una porzione del sottotetto (soffitta) al piano secondo. L'abitazione è composta dai seguenti locali: ampia zona giorno, piccolo locale C.T., disimpegno zona notte, un bagno, un ripostiglio, una camera e un locale studio.

L'accesso all'abitazione e alle sue pertinenze avviene attraverso una scala condominiale (senza ascensore) da corte esterna.

La cantina posta al piano seminterrato non è divisa fisicamente dalla cantina di pertinenza dell'altra abitazione e non ha un ingresso autonomo come invece rappresentato nelle planimetrie catastali. La porta, di fatto, si apre sull'altra cantina e si attraversa parte di quest'ultima per raggiungere la cantina di pertinenza del presente lotto.

La cantina risulta suddivisa in due locali di cui uno utilizzato come wc. Il locale sottotetto di pertinenza non risulta diviso dall'altra soffitta e risulta più grande rispetto a quanto riportato sui progetti e nelle planimetrie catastali.

Tutto il sottotetto risulta allo stato grezzo e presenta una finestra circolare verso la parete esterna e un lucernario sul tetto.

È presente solo l'impianto elettrico con i cavi fuori traccia presumibilmente non a norma.

L'ingresso alla soffitta che sulla carta avverrebbe da un pianerottolo su cui si aprono le porte delle due soffitte, di fatto avviene da una porta

posta sull'ultimo gradino della scala dalla quale si accede all'interno dell'intero sottotetto.

L'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare come segue:

- **foglio 37, particella 7 subalterno 2**, Strada Elpidiense, PS1-T-2, Cat.A/2, classe 4, vani 5,5, dati di superficie mq 139, R.C. EURO 252,81. Il Lotto è libero.

LOTTO DUE

Diritti di piena ed esclusiva proprietà sulla seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di SANT'ELPIDIO A MARE Strada Elpidiense 1901, e precisamente:

- appartamento al piano primo, una porzione della cantina al piano seminterrato e una porzione del sottotetto (soffitta) al piano secondo.

L'abitazione è composta dai seguenti locali: ampia zona giorno, piccolo ripostiglio, wc, disimpegno zona giorno e zona notte, un bagno, due camere e un locale studio.

L'accesso all'abitazione e alle sue pertinenze avviene attraverso una scala condominiale (senza ascensore) da corte esterna.

La cantina posta al piano seminterrato non è divisa fisicamente dalla cantina di pertinenza dell'altra abitazione, avrebbe un ingresso autonomo ma su di esso deve accedere chi deve raggiungere l'altra cantina attraversando parte del subalterno 3.

La cantina si presenta come un unico locale allo stato grezzo.

Tutto il sottotetto risulta allo stato grezzo e presenta una finestra circolare verso la parete esterna e un lucernario sul tetto.

È presente solo l'impianto elettrico con i cavi fuori traccia presumibilmente non a norma.

L'ingresso alla soffitta che sulla carta avverrebbe da un pianerottolo su cui si aprono le porte delle due soffitte, di fatto avviene da una porta posta sull'ultimo gradino della scala dalla quale si accede all'interno dell'intero sottotetto.

L'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare come segue:

- **foglio 37, particella 7 subalterno 3**, Strada Elpidiense, PS1-1-2, Cat.A/2, classe 4, vani 6, dati di superficie mq 158, R.C. EURO 275,79. Il Lotto è occupato dall'esecutato.

PRECISAZIONE

Sussiste trascrizione di Fondo Patrimoniale in data 18 gennaio 2012 al 393 R.P., annotata di inefficacia parziale, non cancellabile dal Giudice dell'esecuzione.

URBANISTICA

Nella perizia di stima il CTU Geom. MATTEO TOMASSINI ha accertato che il fabbricato in cui sono compresi i LOTTI in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti abilitativi emessi dal Comune di Sant'Elpidio a Mare:

-Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. Prot.9643, per lavori di Costruzione casa colonica con annesso agricolo, rilasciata il 01/12/1989 con il n. pratica 2917-168/89 di protocollo

-Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. prot.5317, per lavori di Costruzione muro di contenimento-concessione a sanatoria art.15 L47/85, rilasciata il 15/07/1991 con il n. pratica 85/91 di protocollo

-Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. prot.8449, per lavori di Modifiche progetto fabbricato colonico, rilasciata il 16/10/1993 con il n. Pratica 168/a-93 di protocollo
-Sanatoria opere edilizie abusive L47/85 N. Conc. n.29/2000, per lavori di Sanatoria opere abusive, presentata il 28/02/1995 con il n. prot.3390 di protocollo, rilasciata il 14/07/2000 conc. n.29/2000 di protocollo.
Non risulta tra la documentazione inviata l'agibilità dei lotti.
Non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per nessuno dei lotti.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il medesimo CTU, nel proprio elaborato ha riscontrato le seguenti incongruenze:

in relazione alla Concessione del 1993 per le dimensioni del fabbricato: osservando la pianta del piano terra e del piano primo, stato modificato, si sono ravvisate delle strane differenze sulle dimensioni in pianta.

in relazione alla Concessione del 1993 ed alla sanatoria del 2000 con riguardo alla ripartizione interna: La ripartizione interna del piano terra tra la concessione del 1993 e la sanatoria del 2000 è oggettivamente differente. Le modifiche interne non sono oggetto di sanatoria e non vi è alcuna pratica edilizia che autorizzava queste modifiche prima della sanatoria;

in relazione alla Concessione del 1989 ed alla sanatoria del 2000 - altezze locali: l'altezza utile dei locali in particolare del piano terra e primo passa da 2.70 della concessione del 1989 (nella variante del 1993 non è riportata la sezione) a 2.75 nella sanatoria del 2000. Questa differenza non viene menzionata tra gli abusi regolarizzati;

in relazione alla Concessione del 1993 ed alla sanatoria del 2000 - pareti seminterrate: le pareti del locale posto al primo piano sottostrada rappresentate nel 1993 come interrate (quindi non oggetto di calcolo volumetrico) vengono rappresentate nella concessione del 2000 (nella sezione) come risultano sul posto e cioè seminterrate (quindi da conteggiare come volume anche se a metà). Questa difformità non viene menzionata nel condono.

Difformità comuni tra i due lotti:

1.La scala interna condominiale non corrisponde con quella riportata nel progetto architettonico. La rampa che scende al piano seminterrato si sviluppa lungo la parete a dx dell'ingresso mentre nell'elaborato è ad U. La prima rampa di scala chesale al piano terra rialzato ha un numero di gradini maggiori rispetto al progetto architettonico;

2.La cantina al piano primo sotto-strada non risulta divisa in due ma risulta unita. Le dimensioni della cantina sono maggiori di quelle riportate nei progetti architettonici sia in pianta che in altezza;

3.Le pareti del piano interrato non risultano ricoperte con il terreno come da progetto del 1989/1993;

4.Le dimensioni in pianta e in altezza sia del piano primo che del piano terra risultano maggiori a quelle riportate negli elaborati e lo spessore dei solai di interpiano risultano maggiori;

5.Sono presenti delle difformità prospettiche;

6.Il piano secondo sottotetto presenta sia dalla parte del sub.2 che dalla parte del sub.3 due locali non presenti sui disegni e planimetrie catastali. Di fatto due ulteriori porzioni di sottotetto.

7.Sulla corte comune è presente un manufatto in pali di cemento e manto in lamiera non presenti negli elaborati, inoltre in corrispondenza

dell'ingresso principale al piano terra sono presenti muretti e parete in vetro mattone oltre ad una pergola in legno.

Quanto sopra potrebbe essere regolarizzato come segue:

Punto 1: andrà presentata una sanatoria per modifiche interne;

Punto 2: per la ripartizione andrà realizzata la parete. Per quanto riguarda le dimensioni in pianta esse possono essere considerate tolleranze costruttive viste le ridotte differenze. Per quanto riguarda la differenza dell'altezza (circa 15 cm) visto che l'intero piano risulta allo stato grezzo questa differenza potrebbe essere dovuta alla mancanza del massetto, della pavimentazione e dell'intonaco sul soffitto; quindi, una volta realizzati l'altezza dovrebbe risultare conforme.

Punto 3: andrà riportato del terreno sulle pareti non interrato come riportate nel progetto previa impermeabilizzazione delle pareti.

Punto 4: anche se per pochi centimetri la larghezza totale risulta fuori dalle tolleranze costruttive (2% della lunghezza massima approvata) mentre la lunghezza totale risulta in tolleranza. In altezza sommando complessivamente l'altezza dei piani fuori terra potrebbe la differenza rientrare nelle tolleranze costruttive. Però visto che parte delle misure non rientrano nelle tolleranze andrà individuata una soluzione per regolarizzare tali differenze.

La soluzione più semplice potrebbe essere quella di chiedere all'ufficio tecnico di riaprire la domanda di sanatoria del 1995 per le considerazioni fatte sopra. In caso contrario visto che le difformità riscontrate non possono essere sanate attraverso quanto previsto all'art.36 del DPR 380/01 ss.mm.ii. perché non si riuscirebbe ad avere la doppia conformità, l'unica soluzione percorribile rimarrebbe la fiscalizzazione dell'abuso edilizio attraverso la procedura prevista all'art.34 del DPR 380/01.

Punto 5-6: all'epoca il piano sottotetto non venne considerato nel calcolo del volume e considerata l'altezza delle due porzioni inferiori al colmo a m.1.80 anche oggi non sarebbe da interessare dal calcolo volumetrico quindi verificandosi la doppia conformità di potrebbe procedere con una pratica ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01. In concomitanza andranno anche le difformità prospettive.

Punto 7: il manufatto sulla corte e la parete in vetro mattone andranno rimossi. la pergola e i muretti andranno regolarizzati in concomitanza delle procedure suddette.

Difformità LOTTO UNO

1-La porzione della cantina di pertinenza del sub. 2 presenta al suo interno un locale wc non presente negli elaborati architettonici anche se riportata nelle planimetrie catastali.

2-La ripartizione interna dell'abitazione non corrisponde con il progetto approvato nel 1993. La ripartizione corrisponde quasi fedelmente a quella riportata nell'elaborato del condono ma non vi è traccia di una sua regolarizzazione.

3-La superficie utile della soffitta di pertinenza è inferiore a quella riportata sia nei disegni che nelle planimetrie catastali.

Quanto sopra potrebbe essere regolarizzato presentando una pratica di sanatoria ai sensi dell'art.6bis e 37 del DPR 380/01 s.m.i. Questo in concomitanza della regolarizzazione di cui alle parti comuni.

Difformità LOTTO DUE

1.La ripartizione interna dell'abitazione presenta alcune differenze rispetto al progetto approvato nel 1993;

2.La cantina presenta una porta sul lato nord dalla quale si accede su di una rampa esterna, realizzata sulla corte condominiale, che si estende anche su parte della parete affianco alla porta scoprendo la finestra

presente su di essa. Sia la porta che la rampa non sono presenti negli elaborati grafici;

3. La superficie utile della soffitta di pertinenza è inferiore a quella riportata sia nei disegni che nelle planimetrie catastali.

Quanto sopra potrebbe essere regolarizzato come segue:

Punto 1 e 3: si potrebbe presentare una pratica di sanatoria ai sensi dell'art.6bis e 37 del DPR 380/01 s.m.i. Questo in concomitanza della regolarizzazione di cui alle parti comuni.

Punto 2: andrà ripristinato lo stato dei luoghi realizzando una parete in c.a. e effettuando il rinterro di tutta l'area interessata

**In relazione alla conformità catastale si riporta quanto rilevato dal CTU:
CONFORMITA' CATASTALE LOTTO UNO**

A - Gli accessi delle cantine rappresentati sia al catasto che nei progetti, per effetto delle modifiche sulla scala di fatto sul posto non esistono. L'accesso ad esse avviene da un'unica porta che si apre sul lato della cantina del sub.3 e poi attraversando questa si accede alla cantina del sub.2;

B - Non sono state rappresentate le due parti del sottotetto laterali (meglio descritte sulle difformità edilizie) e le soffitte riportate non sono conformi;

C- Il subalterno 5 indicato nell'elaborato planimetrico quale scala comune, di fatto non risulta costituito al catasto.

Costi presunti per variazioni catastali: €1.500,00

Costo presunto notaio per rogito di permuta diritti (quota parte): €2.000,00

CONFORMITA' CATASTALE LOTTO DUE

A -Gli accessi delle cantine rappresentati sia al catasto che nei progetti, per effetto delle modifiche sulla scala di fatto sul posto non esistono. L'accesso ad esse avviene da un'unica porta che si apre sul lato della cantina del sub.3 e poi attraversando questa si accede alla cantina del sub.2;

B -Non sono state rappresentate le due parti del sottotetto laterali (meglio descritte sulle difformità edilizie) e le soffitte riportate non sono conformi;

C -Il subalterno 5 indicato nell'elaborato planimetrico quale scala comune, di fatto non risulta costituito al catasto.

Costi presunti per variazioni catastali: €1.500,00

Costo presunto notaio per rogito di permuta diritti (quota parte): €2.000,00

CONFORMITÀ EDILIZIA LOTTO UNO - COSTI

Sono state rilevate le seguenti difformità: Punti da 1-2-3-4-5-6-7 delle difformità comuni e 1-2-3 delle difformità specifiche del lotto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

punto 4 spazi comuni - Fiscalizzazione irregolarità ai sensi dell'art.34 del DPR 380/01 comprese spese tecniche e sanzioni (valore presunto) - quota parte: €30.000,00

Importo presunto per Pratica e sanzione per regolarizzazione grafica dei punti 1-5-6 parti comuni (quota parte): €3.500,00

Punto 3 spazi comuni - Importo presunto per rinterro pareti fuori terra perimetrale all'edificio (esclusa rampa) quota parte: €2.500,00

Punti 1-2-3 esclusivi lotto - Sanatoria modifiche interne abitazione e soffitta, compresa agibilità (salvo verifica impianti): €3.500,00

punto 7 spazi comuni - Demolizione manufatti (quota parte): €1.500,00

CONFORMITÀ EDILIZIA LOTTO DUE - COSTI

Sono state rilevate le seguenti difformità: Punti da 1-2-3-4-5-6-7 delle difformità comuni e 1-2-3 delle difformità specifiche del lotto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

Punto 4 spazi comuni - Fiscalizzazione irregolarità ai sensi dell'art.34 del DPR 380/01 comprese spese tecniche e sanzioni (valore presunto) - quota parte: €30.000,00

Importo presunto per Pratica e sanzione per regolarizzazione grafica dei punti 1-5-6 parti comuni (quota parte): €3.500,00

Punto 3 spazi comuni - Importo presunto per rinterro pareti fuori terra perimetrale all'edificio (esclusa rampa) quota parte: €2.500,00

Punto 2 esclusivo lotto - Importo presunto per ripristino terreno zona rampa con ricostruzione parete in c.a.: €7.000,00

Importo presunto - Sanatoria difformità punti 1-3 specifici lotto - compresa agibilità (salvo verifica impianti): €3.500,00

Punto 7 spazi comuni - demolizione manufatti (quota parte): €1.500,00.

Si precisa che le soluzioni proposte sulla regolarizzazione edilizia e catastale potrebbero trovare differenze interpretative da parte degli uffici comunali e/o dell'agenzia delle entrate ufficio del territorio.

Dei costi menzionati per le regolarizzazioni sia edilizia che catastale, si è tenuto conto nella stima dei lotti.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. MATTEO TOMASSINI che si richiama espressamente ed integralmente, e che potrà essere consultata sul sito internet www.astalegale.net e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

I Lotti vengono posti in vendita ai seguenti prezzi base:

LOTTO UNO: euro 53.888,00 (cinquantatremilaottocentoottantotto virgola zero zero) con offerta minima non inferiore ad euro 40.416,00 (quarantamilaquattrocentosedici virgola zero zero), oltre imposte di legge;

LOTTO DUE: euro 56.138,00 (cinquantaseimilacentotrentotto virgola zero zero), con offerta minima non inferiore ad euro 42.103,50 (quarantaduemilacentotre virgola cinquanta), oltre imposte di legge.

In caso di gara le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti **unicamente attraverso la modalità telematica** come appresso meglio descritto.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

MODALITA' TELEMATICA

L'offerta irrevocabile di acquisto ai fini della partecipazione alla gara deve essere fatta pervenire dall'offerente, comprensiva dei documenti allegati, a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del quinto giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato dal delegato per la vendita telematica; essa deve essere redatta mediante il Modulo Web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno del portale www.spazioaste.it, compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti 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. 32/2015.

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

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 2/2015:

- o cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- o 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;
- o per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- o 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;
- o 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;
- o 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. 19/2015 R.G.E., lotto n..., 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 della cauzione tramite bonifico bancario sul conto indicato in avviso (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 minorenni, 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, nonché documento e codice fiscale del rappresentante;
- o se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato ad ASTA LEGALE avente il seguente IBAN **IT 75A0326822300052136399670** -Causale: versamento cauzione
Proc.19/2015 TRIBUNALE DI FERMO - LOTTO N...

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 sopra indicato, l'offerta sarà **inammissibile**.

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia e inammissibilità dell'offerta, oltre alle cause sopra riportate nel presente avviso, si richiama l'art. 571, co. 2 c.p.c., per cui **"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 decimo del prezzo da lui proposto"**.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, ovvero direttamente il Gestore- titolare del conto sul quale è stata versata la cauzione, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

Modalità della vendita telematica asincrona

Il Gestore per la vendita telematica è la società ASTA LEGALE attraverso il portale www.spazioaste.it

Il referente della Procedura, incaricato delle operazioni di vendita è il Rag. ALESSANDRO MEZZANOTTE.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato alla data e nell'ora indicati nell'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 ASINCRONA** 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 telematica asincrona avrà la durata di 2 (due) giorni, dal giorno 26 gennaio 2026 ore 10.00 al 28 gennaio 2026 ore 12.00.

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 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 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 o direttamente il Gestore che le detiene, provvederà 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto (in ogni caso l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art.46 quinto comma del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento).
- 2) 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);
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la 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 alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 4) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- 5) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni o trascrizioni saranno cancellate).
- 6) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di

trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

- 7) Laddove interessato, l'aggiudicatario, nei trenta giorni dal versamento del saldo prezzo, dovrà depositare istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione del lotto; sarà onere del Delegato trasmettere la richiesta al Giudice dell'Esecuzione unitamente alla bozza del Decreto di trasferimento.
- 8) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede della ES.IM. società Cooperativa ove potranno richiedersi maggiori informazioni.
- 9) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario si richiamo espressamente ed integralmente le disposizioni del Giudice dell'Esecuzione contenute nella Ordinanza di Delega al paragrafo VIII.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE, almeno 90 giorni prima della data della vendita, sul sito internet www.astalegale.net che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo e che tra il compimento di tali ulteriori forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorreranno meno di 45 giorni liberi.

I lotti potranno essere visionati previa richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al seguente link <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (Custode: l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Via Cassolo n. 35 - 60030 MONSANO -AN).

Fermo li 20 ottobre 2025

Il Delegato ALESSANDRO MEZZANOTTE

