

STUDIO LEGALE
AVV. ALESSANDRO GIUSTI
Via C. Colombo n.21
63821 – Porto Sant’Elpidio (FM)
Tel. 0734 – 903707 Fax 0734 – 999871
studiolegalegiusti@tiscali.it
alessandro.giusti@ordineavvocatifermopec.it

TRIBUNALE DI FERMO
ESEC. IMM. 193/2015 R.G.E.I.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Alessandro Giusti con studio in Porto Sant’Elpidio (FM) alla via Cristoforo Colombo n. 21 ed iscritto all’Albo degli Avvocati del Tribunale di Fermo

VISTA

l’ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. emanata dal Giudice dell’Esecuzione in data 21.03.2023 ed il successivo provvedimento del 18.08.2025 nell’esecuzione immobiliare n. 193/2015 R.G.E.I. Tribunale di Fermo

AVVISA

che il giorno **28 Ottobre 2026 alle ore 15:00** presso il proprio studio in Porto Sant’Elpidio (FM) alla via Cristoforo Colombo n. 21 (Tel. 0734.903707 Mob. 339.7280555) si svolgerà la vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona mediante la piattaforma www.spazioaste.it degli immobili sotto descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N.1

Diritti di piena ed esclusiva proprietà sulla seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Porto Sant’Elpidio (FM) alla via Faleria n. 82, e precisamente:
-Ripostiglio ubicato al piano interrato, con accesso dalle scale interne o dalla rampa esterna sita nel lato sud dell’edificio.

L’unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant’Elpidio come segue:

- Foglio 24, particella 1003 sub 19, Via Faleria n. 82 Piano S1, Cat. C/2, cl. 3, consistenza mq.19, superficie catastale totale mq. 22, R.C.Euro 52,99.

LOTTO N. 2

Diritti di piena ed esclusiva proprietà sulla seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Porto Sant’Elpidio (FM) alla via Faleria n. 82, e precisamente:
-Appartamento ubicato al piano terzo, con accesso dalla scala interna che collega tutti i piani dell’edificio.

L’appartamento è composto da un ingresso, un bagno, due camere ed un soggiorno cucina, oltre ad un terrazzo nel lato est e ad un terrazzo nel lato nord.

Nel terrazzo lato est dell’appartamento è presente un ripostiglio (quest’ultimo indicato tra gli aumenti di volume realizzati e che non possono essere sanati).

L’unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant’Elpidio come segue:

- Foglio 24, particella 1003 sub 22, Via Faleria n. 82 Piano 3, Cat. A/2, cl. 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 54, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 50, R.C. Euro 289,22.

LOTTO N.3

Diritti di piena ed esclusiva proprietà sulla seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) alla via Faleria n.82, e precisamente:

-Appartamento ubicato al piano terzo, con accesso dalla scala interna che collega tutti i piani dell'edificio.

L'appartamento è composto da un soggiorno e zona pranzo, un retro-cucina, due camere, un disimpegno ed un bagno, oltre a due terrazzi nel lato sud.

L'unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio come segue:

- Foglio 24, particella 1003 sub 23, Via Faleria n. 82 Piano 3, Cat. A/2, cl. 3, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 78, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 73, R.C. Euro 361,52.

In base a quanto comunicato dal Custode Giudiziario gli immobili risultano liberi da persone e non occupati da alcuno. Le chiavi di accesso ai beni sono detenute dal Custode Giudiziario. All'interno dei locali residuano esclusivamente beni mobili privi di apprezzabile valore commerciale per i quali si renderà necessario procedere alla relativa asportazione e successivo smaltimento.

PRECISAZIONI

Si rinvia integralmente alla Relazione tecnica d'ufficio datata 01.12.2023 del Geom. Monica Rutinelli ed alle successive Note peritali integrative a firma dello stesso Esperto in data 27.09.2024, in data 23.04.2025, in data 29.12.2025 nonché in data 24.03.2026.

Nella Relazione tecnica d'ufficio del 01.12.2023 il Geom. M. Rutinelli ha rappresentato che le proprietà oggetto di pignoramento sono porzioni di un immobile sito a Porto Sant'Elpidio (FM) alla via Faleria n. 82, in prima fila mare, a ridosso della spiaggia. L'immobile è formato da quattro piani fuori terra ed un piano interrato collegati tra di loro da una scala interna.

Lotto n. 1

L'Esperto Geom. M. Rutinelli nella propria Relazione tecnica d'ufficio datata 01.12.2023 ha evidenziato quanto segue. Il lotto n. 1 è formato da un ripostiglio sito al PS1 dell'immobile (più precisamente al piano interrato dell'immobile, come *infra* meglio indicato) al quale si può accedere dalle scale interne o dalla rampa esterna sita nel lato sud dell'edificio. Il ripostiglio ha una superficie di mq. 20,00 ed una altezza utile di m. 1,84. Nella medesima relazione peritale si specifica che il locale si trova in pessime condizioni e con impianto elettrico non funzionante.

Con Nota peritale integrativa datata 23.04.2025 il Geom. M. Rutinelli ha precisato in riferimento al Lotto n. 1 la presenza di impianto elettrico ma in pessime condizioni e con Nota peritale integrativa del 24.03.2026 che il bene è ubicato al piano interrato.

Lotto n. 2

L'Esperto Geom. M. Rutinelli nella propria Relazione tecnica d'ufficio datata 01.12.2023 ha evidenziato quanto segue. Il lotto n. 2 è formato da un appartamento sito al piano terzo dell'immobile al quale si accede dalla scala interna che collega tutti i piani. L'appartamento è composto da un ingresso, un bagno, due camere ed un soggiorno cucina per un totale di circa mq. 50,00 ed una altezza utile di m. 2,80. Nel lato est c'è un terrazzo per una superficie di mq. 8,40. Nel terrazzo è ubicato un ripostiglio di m. 2,10 ed una altezza utile di m.2,86 (ripostiglio indicato tra gli aumenti di volume realizzati e che non possono essere sanati – V. Quesito 4d della Relazione tecnica d'ufficio del 01.12.2023). Nel lato nord c'è un terrazzo di mq. 4,20. L'appartamento è provvisto di pavimentazione in graniglia tipico degli anni '80, infissi interni in legno a vetro singolo e persiane in alluminio. Nella medesima relazione peritale si precisa che l'appartamento si trova in pessime condizioni e che gli impianti non sono a norma e non sono funzionanti.

Con Nota peritale integrativa datata 23.04.2025 il Geom. M. Rutinelli ha specificato, in riferimento al Lotto n. 2, la presenza di impianto elettrico, idrico-sanitario e di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano situata all'interno dell'appartamento (cucina) e terminali in radiatori in ghisa, con la precisazione che tutti gli impianti si trovano in pessime condizioni.

Lotto n. 3

L'Esperto Geom. M. Rutinelli nella propria Relazione tecnica d'ufficio datata 01.12.2023, ha evidenziato quanto segue. Il lotto n.3 è formato da un appartamento sito al piano terzo dell'immobile al quale si accede dalla scala interna che collega tutti i piani. L'appartamento è composto da un soggiorno e zona pranzo, un retro-cucina, due camere, un disimpegno ed un bagno, per un totale di circa mq. 75,00 ed una altezza utile di m. 2,80. Nel lato sud ci sono due terrazzi per una superficie complessiva di mq. 13,00. L'appartamento è provvisto di pavimentazione in graniglia tipico degli anni '80, infissi interni in legno a vetro singolo e avvolgibili in plastica. Nella medesima relazione peritale si precisa che l'appartamento si trova in pessime condizioni e che gli impianti non sono a norma e non sono funzionanti.

Con Nota peritale integrativa datata 23.04.2025 il Geom. M. Rutinelli ha specificato, in riferimento al Lotto n.3, la presenza di impianto elettrico, idrico-sanitario e di impianto di riscaldamento autonomo con terminali in radiatori in ghisa evidenziando che la caldaia non è presente e che tutti gli impianti si trovano in pessime condizioni.

In base alla Nota peritale integrativa del Geom. M. Rutinelli datata 23.04.2025 si evince che per i lotti non esiste Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Dal valore di stima sia del Lotto n.2 sia del Lotto n.3 è stato detratto il costo corrispondente alla acquisizione dell'A.P.E., costo che è stato determinato forfettariamente in Euro 200,00 (duecento/00), come disposto nell'ordinanza di vendita.

PRECISAZIONI COMUNI AI LOTTI

Dalla Relazione tecnica d'ufficio del 01.12.2023 del Geom. M. Rutinelli si rileva che i beni costituenti i lotti fanno parte di un condominio.

Con Nota peritale integrativa del 23.04.2025 il Geom. M. Rutinelli ha rappresentato che l'Amministratore di condominio ha comunicato che *"nell'archivio del condominio in suo possesso non è presente alcun regolamento di condominio, nelle tabelle millesimali non viene citata la corte condominiale e né tanto meno si rinvengono elaborati originali delle tabelle millesimali."* (V. Nota peritale integrativa del 23.04.2025 pag.2).

A seguito di Nota peritale integrativa redatta in data 23.04.2025, con Nota peritale integrativa del 24.03.2026 il Geom. M. Rutinelli ha ribadito che la corte descritta al Catasto Fabbricati di Porto Sant'Elpidio al Foglio 24 con la particella 764 - bene già citato al Quesito 4f della Relazione tecnica d'ufficio del 01.12.2023 e nella successiva Nota peritale integrativa del 27.09.2024 a cui si rinvia - è utilità comune anche alle unità censite al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 24 con la particella 1003 subalterni 19, 22 e 23.

Con Relazione tecnica d'ufficio datata 01.12.2023 il Geom. M. Rutinelli ha rilevato la sussistenza di spese condominiali non pagate e più precisamente:

Consuntivo per il periodo dal 01.01.2020 al 31.12.2020:

Per l'unità immobiliare Foglio 24 con la particella 1003 sub 19: € 86,53;

Per l'unità immobiliare Foglio 24 con la particella 1003 sub 22: € 309,15;

Per l'unità immobiliare Foglio 24 con la particella 1003 sub 23: € 319,11;

Consuntivo per il periodo dal 01.01.2021 al 31.12.2021:

Per l'unità immobiliare Foglio 24 con la particella 1003 sub 19: € 1.457,44;

Per l'unità immobiliare Foglio 24 con la particella 1003 sub 22: € 1.618,42;

Per l'unità immobiliare Foglio 24 con la particella 1003 sub 23: € 1.620,25;

Consuntivo per il periodo dal 01.01.2022 al 31.12.2022:

Per l'unità immobiliare Foglio 24 con la particella 1003 sub 19: € 34,32;

Per l'unità immobiliare Foglio 24 con la particella 1003 sub 22: € 239,38;

Per l'unità immobiliare Foglio 24 con la particella 1003 sub 23: € 240,99.

Sul punto si rinvia al medesimo elaborato peritale del 01.12.2023 nel quale l'Esperto ha specificato altresì che non sussistevano spese straordinarie deliberate e in corso di realizzazione (V. Quesito 4m della Relazione tecnica d'ufficio del 01.12.2023).

URBANISTICA- PRATICHE EDILIZIE

Dalla Relazione tecnica d'ufficio del Geom. M. Rutinelli datata 01.12.2023 e dalle successive note peritali integrative si evince che per i beni costituenti i lotti risultano i seguenti titoli edilizi:

- Licenza di costruzione n.3427 prot.n. 9236 pratica n. 4881 rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 29.12.1973 (relativa alla costruzione di due edifici in via Faleria);
- Licenza per esecuzione lavori edili n. 4063 prot.n. 2542 rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 24.04.1976 (relativa ai lavori di modifica di un edificio in via Faleria);
- Licenza per esecuzione lavori edili n. 4101 prot.n. 3093 rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 14.06.1976 (relativa ai lavori di modifiche edifici A e B in via Faleria);
- Concessione edilizia n. 502 prat.n. 4881 prot.n. 8158 rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 06.10.1978 (per i lavori di modifiche di un edificio in via Faleria);
- Concessione edilizia n. 552 prot.n. 5559 rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 13.12.1978 (per i lavori di costruzione di un recinto in via Faleria);
- Concessione edilizia n. 638 prat.n.4881 prot.n. 1185 rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 17.05.1979 (per i lavori di modifiche di un edificio in via Faleria);
- Concessione edilizia n. 1485 prot.n. 12813 rilasciata da Comune di Porto Sant'Elpidio in data 31.07.1982 (per i lavori di variante edificio civile in via Faleria);
- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Porto Sant'Elpidio in data 03.11.2009 prot.n. 0035371 (relativa ai lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile).

PRECISAZIONI URBANISTICHE/EDILIZIE

Lotto n. 2 e Lotto n. 3.

Nella Relazione tecnica d'ufficio datata 01.12.2023, a cui si rinvia integralmente, il Geom. M. Rutinelli ha evidenziato che dagli accertamenti comunali effettuati risultano alcuni abusi realizzati negli immobili facenti parte del Lotto n. 2 e del Lotto n. 3, e precisamente:

1) frazionamento in due unità immobiliari: *“per quel che riguarda il frazionamento di unità immobiliare, i due appartamenti eseguiti siti al piano terzo dovevano essere un'unica unità immobiliare, come risulta dalla Concessione Edilizia n° 1485 rilasciata in data 31/07/1982. Per questa difformità, in base alla normativa urbanistica attuale, è possibile presentare una CILA in sanatoria per il frazionamento di unità immobiliare e corrispondere una sanzione di € 1000,00”* (V. Relazione tecnica d'ufficio del Geom. M. Rutinelli datata 01.12.2023 Quesito 4d);

2) realizzazione di aumento di volume:

- nell'appartamento identificato al Foglio 24 con la particella 1003 sub 22 (**Lotto n. 2**) gli aumenti di volumetria sono stati effettuati nel bagno ed in cucina per circa mq. 10,00 occupando parte del sottotetto ed anche il ripostiglio nel balcone lato est è stato ricavato occupando parte del sottotetto;

- nell'appartamento identificato al Foglio 24 con la particella 1003 sub 23 (**Lotto n. 3**) gli aumenti di volumetria sono stati effettuati nel bagno e nel retrocucina per circa mq. 5,00 occupando parte del sottotetto.

L'Esperto ha precisato che “Tutti gli aumenti di volume realizzati non possono essere sanati perché non esiste la doppia conformità cioè l'opera abusiva non risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo che è stato commesso l'abuso che al momento di presentazione della domanda e non è possibile applicare l'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono”. (V. Relazione tecnica d'ufficio del Geom. M. Rutinelli datata 01.12.2023 Quesito 4d).

Il Geom. M. Rutinelli ha rappresentato, pertanto, che in entrambe le unità immobiliari sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi con una spesa di circa Euro 7.500,00 (settemilacinquecento virgola zero zero) per ciascuna unità.

ABITABILITA'/AGIBILITA'

Con Nota peritale integrativa del 24.03.2026 il Geom. M. Rutinelli ha evidenziato che risulta autorizzazione di abitabilità protocollo n. 15164 rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 18/03/1983 relativa al fabbricato (palazzina sud), autorizzazione riferita oltre a due abitazioni del piano terzo anche ai locali destinati ad altro uso del piano seminterrato/interrato.

Relativamente all'abitabilità/agibilità dei lotti si precisa quanto segue.

Lotto n. 1. Nella nota peritale integrativa datata 24.03.2026 il Geom. M. Rutinelli ha specificato, in rettifica a quanto precedentemente relazionato, che il Lotto n. 1 è provvisto della citata Abitabilità rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 18.03.1983 protocollo n. 15164.

Lotto n. 2 e Lotto n. 3. Con Nota peritale integrativa datata 29.12.2025 il Geom. M. Rutinelli ha precisato la sussistenza di autorizzazione di abitabilità prot.n. 15164 del 18.03.1983 per l'intera unità immobiliare autorizzata con Concessione Edilizia n. 1485 del 31.07.1982, prima che l'unità immobiliare fosse frazionata in due.

Lo stesso Esperto ha evidenziato che il successivo frazionamento in due unità abitative site al piano terzo dell'immobile ed identificate al foglio 24 con la particella 1003 sub 22 e sub 23 è stato realizzato senza alcuna concessione urbanistica ed è quindi privo di agibilità.

Con la medesima Nota peritale del 29.12.2025 il Geom. M. Rutinelli ha altresì specificato che - come già rappresentato nella Relazione tecnica d'ufficio datata 01.12.2023 al Quesito 4d - è necessario sanare la situazione di fatto delle due unità immobiliari (Foglio 24 particella 1003 sub 22 e sub 23) “con il ripristino dello stato dei luoghi, con la presentazione di una cila in sanatoria e di conseguenza sarà necessario presentare una nuova agibilità per le due unità. Per tutto ciò è già stato quantificato un costo di € 8500,00 ogni unità.” (V. Nota peritale integrativa del 29.12.2025 pagg-2- 3).

PRECISAZIONI CATASTALI

Lotto n. 1. Con Nota peritale integrativa datata 29.12.2025 il Geom. M. Rutinelli ha precisato che per il Lotto n. 1 la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Lotto n. 2 e Lotto n. 3. Con Nota peritale integrativa datata 29.12.2025 il Geom. M. Rutinelli ha specificato che per il Lotto n. 2 e per il Lotto n. 3 la planimetria catastale è conforme allo stato autorizzato. Lo stesso Esperto ha evidenziato che “Dato che si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi per gli abusi rilevati, non si è ritenuto opportuno effettuare una variazione catastale (la quale comporta dei costi aggiuntivi pari ad € 250,00+€ 70,00 per diritti catastali ogni unità immobiliare) per riportare gli abusi commessi dato che poi la stessa planimetria catastale dovrà essere nuovamente modificata una volta ripristinato lo stato dei luoghi.” (V. Nota peritale integrativa del 29.12.2025 pag. 3).

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla Relazione tecnica d'ufficio del Geom. M. Rutinelli datata 01.12.2023 e dalle successive Note peritali integrative datate 27.09.2024, 23.04.2025, 29.12.2025 e 24.03.2026 a firma dello stesso Esperto, che devono essere consultate dall'offerente e che si richiamano espressamente ed a cui si rimanda integralmente anche per l'individuazione delle formalità pregiudizievoli relative ai lotti, precisando che per l'ipoteca volontaria iscritta a Fermo il 20.01.2005 al n. 128 R.P. risulta ipoteca in rinnovazione iscritta a Fermo il 23.12.2024 al n. 12162 R.G. ed al n. 1380 R.P.

La Relazione tecnica d'ufficio datata 01.12.2023 e le successive Note peritali integrative datate 27.09.2024, 23.04.2025, 29.12.2025 e 24.03.2026 tutte redatte del Geom. M. Rutinelli sono consultabili sul sito internet www.astalegale.net e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Il Lotto n.1 viene posto in vendita al prezzo base di Euro 7.331,71 (settemilatrecentotrentuno virgola settantuno) con offerta minima (pari al 75% del prezzo base) di Euro 5.498,78 (cinquemilaquattrocentonovantotto virgola settantotto), 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).

Il Lotto n.2 viene posto in vendita al prezzo base di Euro 60.885,55 (sessantamilaottocottantacinque virgola cinquantacinque) con offerta minima (pari al 75% del prezzo base) di Euro 45.664,16 (quarantacinquemila seicentosessantaquattro virgola sedici), 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).

Il Lotto n.3 viene posto in vendita al prezzo base di Euro 94.757,15 (novantaquattromilasettecentocinquantesette virgola quindici) con offerta minima (pari al 75% del prezzo base) di Euro 71.067,86 (settantunomilasessantasette virgola ottantasei) 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

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale www.spazioaste.it (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

OFFERTE DI ACQUISTO: CONTENUTO E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il Modulo Web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente all'interno del portale www.spazioaste.it

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del quinto giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato per la vendita telematica - ossia entro le ore 12:00 del giorno 21 Ottobre 2026 - inviandola 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, oltretutto 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.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. 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:

- 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. 193/2015 R.G.E. Trib. Fermo, 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 tramite bonifico bancario sul conto corrente del Gestore della vendita telematica (**IBAN: IT75A0326822300052136399670 intestato ad Astalegale.net Spa**) della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- o la richiesta di agevolazioni fiscali;
- o se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- o se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- o se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- o se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- o se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art.579co.2c.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 al Gestore ASTALEGALE.NET SPA acceso presso Banca Sella S.p.A. IBAN: IT75A0326822300052136399670, CAUSALE: "Proc. Esecutiva n. 193/2015 R.G.E. Trib. Fermo, lotto n..... , versamento cauzione".

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 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 c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al prezzo del decimo del prezzo da lui proposto".*

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

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

Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET S.P.A.
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari: www.spazioaste.it
- c) Il referente della Procedura, incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato Avv. Alessandro Giusti.

Esame delle offerte

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 solo nella 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 www.spazioaste.it del Gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

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

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

Gara e aggiudicazione

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

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

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

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni con inizio il giorno 28 Ottobre 2026 nel momento in cui il Professionista delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12:00 del giorno 30 Ottobre 2026 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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, allorché, 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 (mille virgola zero zero).

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- o tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- o il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- o tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.
- o Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita ovvero il Gestore provvederanno alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

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

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

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

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione - o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

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

Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato:1. si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; 2.segnerà 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.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 per intero 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, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma quinto e 40 comma sesto della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
- 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 vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 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 e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.
- 6) Si avverte l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, di fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione del lotto entro trenta giorni dal saldo prezzo; sarà onere del Delegato trasmettere al Giudice dell'Esecuzione la suddetta richiesta insieme alla bozza del Decreto di trasferimento.
- 7) Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio in Porto Sant'Elpidio (FM) alla via C. Colombo n. 21 (Tel. 0734.903707 Mob. 339.7280555).

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario si rinvia alle disposizioni del Giudice contenute nella Ordinanza di Delega al paragrafo VIII.

PUBBLICITA'

Il presente avviso (unitamente a copia dell'ordinanza di delega, della perizia ed alle foto) sarà pubblicato sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE del Ministero della Giustizia e sul sito internet www.astalegale.net di Astalegale.net Spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

I lotti potranno essere visionati previa richiesta, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, al Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie per il Circondario del Tribunale di Fermo, Via Cassolo n. 35 – Monsano (AN) contattabile ai seguenti recapiti Tel. 0731-60914-605180-605542, Mail per richiesta visite: infovisite@ivgmarche.it Portale aste: www.astemarche.it

Porto Sant'Elpidio li 10.06.2026

Il Professionista delegato
Avv. Alessandro Giusti

