

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. 8/2018 R.G.E.
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 14.11.2023 ed il successivo provvedimento del 15.11.2025 nell’Esecuzione Immobiliare n. 8/2018 R.G.E. Tribunale di Fermo

AVVISA

che il giorno **13 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 1

Diritti di piena ed esclusiva proprietà su appartamento sito in Comune di Porto Sant’Elpidio (FM) alla via Ravenna n.21 (Int.47C e 48C), unità ubicata all’interno di complesso residenziale, e precisamente:

-Appartamento disposto sui piani primo e secondo, unità costituente porzione della “Palazzina C” del complesso residenziale. L’appartamento, per il quale vi è la presenza di una sola rampa di scale con pianerottolo e di due porte di ingresso nonché di due numeri civici interni, è composto come segue. Il piano primo (48C) è costituito da un piccolo soggiorno/tinello con angolo cucina, disimpegno, un bagno ed una camera da letto; il piano secondo (47C), con accesso sia dall’esterno che dal piano primo, è sostanzialmente un sottotetto ed è costituito da scale interne, un bagno ed un monolocale con angolo cottura, disimpegno e zona utilizzata come camera, oltre ad una terrazza.

L’unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant’Elpidio (FM) con i seguenti dati:

- Foglio 26, particella 882 sub 95, via Ravenna n. 21 Scala C Piano 1-2, Cat. A/2, cl. 4, consistenza vani 4,0, superficie catastale totale mq. 87, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 82, R.C.Euro 351,19.

Il lotto è occupato da una delle parti eseguite.

Il Lotto 1 viene posto in vendita al prezzo base di Euro 75.300,00 (settantacinquemilatrecento virgola zero zero) con offerta minima (pari al 75% del prezzo base) di Euro 56.475,00 (cinquantaseimilaquattrocentosettantacinque virgola zero zero), oltre imposte di legge.

LOTTO 2

Diritti di piena ed esclusiva proprietà su box singolo sito in Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) alla via Ravenna n.17 (Int. 4B), unità ubicata all'interno di complesso residenziale, e precisamente:

-Garage al piano terra, unità costituente porzione della "Palazzina B" del complesso residenziale.

L'unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) con i seguenti dati:

- Foglio 26, particella 881 sub 4, via Ravenna n. 17 Piano T, Cat. C/6, cl. 4, consistenza mq. 14, superficie catastale mq.16, R.C.Euro 54,23.

Il lotto è occupato dal coniuge superstite della parte esecutata.

Il Lotto 2 viene posto in vendita al prezzo base di Euro 7.700,00 (settemilasettecento virgola zero zero) con offerta minima (pari al 75% del prezzo base) di Euro 5.775,00 (cinquemilasettecentosettantacinque virgola zero zero), oltre imposte di legge.

PRECISAZIONI

L'Esperto Ing. Marco Rossetti con Nota peritale e Consulenza estimativa giudiziaria del 17.01.2023 (ossia con perizia estimativa del 17.01.2023) nonché con le successive relazioni tecniche del 21.06.2024, del 11.05.2025 e del 29.03.2026 alle quali si rinvia integralmente, ha precisato quanto segue.

Relativamente al LOTTO 1.

Dalla perizia estimativa del 17.01.2023 si evince che l'appartamento, della superficie commerciale di mq. 85,07, è sito in Porto Sant'Elpidio (FM) alla via Ravenna n. 21 (Int.47C e 48C), all'interno di complesso residenziale, con accesso da Via Ravenna tramite cancello pedonale e carrabile. L'Ing. M. Rossetti ha specificato che l'appartamento, che si trova in una delle palazzine presenti nel complesso - precisamente nella "Palazzina C" - è costituito dall'unione di due piccoli appartamenti. Nella perizia estimativa del 17.01.2023 si precisa che pur essendoci una sola rampa di scale con pianerottolo, ci sono due porte d'ingresso e due numeri civici interni. Il piano primo (48C) è caratterizzato da un piccolo soggiorno/tinello con angolo cucina, disimpegno (V. paragrafo "8.Giudizi di conformità" a pag. 5 della Consulenza estimativa giudiziaria del 17.01.2023), un bagno e una camera da letto. Il piano secondo (47C), con accesso sia dall'esterno che dal piano primo, è sostanzialmente un sottotetto con altezze interne che variano da un massimo di 3 m. fino a circa 1 m. nella parte più bassa. Il secondo piano è caratterizzato da delle scale interne, un bagno ed un monolocale con angolo cottura, disimpegno e zona utilizzata come camera. Inoltre è presente anche un'ampia terrazza. Nella medesima perizia estimativa del 17.01.2023 si evidenzia che tutte le pareti sono tinteggiate, i pavimenti sono in gres porcellanato/ceramica, gli infissi sono in legno o alluminio. Gli impianti sono autonomi (V.pag. 2 della Consulenza estimativa giudiziaria del 17.01.2023).

Relativamente al LOTTO 2.

Dalla perizia estimativa del 17.01.2023 si evince che il garage, della superficie commerciale di mq. 7,74, è sito in Porto Sant'Elpidio (FM) alla via Ravenna n. 17 (Int.4B), all'interno di complesso residenziale, con accesso da Via Ravenna tramite cancello pedonale e carrabile. L'Ing. M. Rossetti ha specificato che il garage è ubicato al piano terra in una delle palazzine presenti nel complesso, precisamente nella "Palazzina B". Esternamente vi è una serranda metallica avente la possibilità di essere aperta anche parzialmente. Il locale ha una forma rettangolare, le pareti sono tinteggiate ed il pavimento piastrellato. Nella medesima perizia estimativa del 17.01.2023 si precisa che sulle pareti sono evidenti delle fessurazioni longitudinali verosimilmente in corrispondenza della trave attigua (V. pag. 10 della Consulenza estimativa giudiziaria del 17.01.2023).

Precisazioni Lotto 1- Lotto 2

Con relazione tecnica del 21.06.2024 l'Ing. M. Rossetti ha dato atto della presenza di corte comune interna al complesso residenziale e dell'esistenza di regolamento di condominio (V. relazione del 21.06.024 - Punto 3).

Precisamente l'Esperto ha rappresentato che *“Anche se le planimetrie generali del complesso non sembrano verosimilmente aggiornate, la parte comune significativa è la corte interna di cui alla Particella n. 664.”* (V. relazione del 21.06.024 - Punto 3), ossia la corte interna al complesso residenziale distinta con la particella 664 del Foglio 26 di Porto Sant'Elpidio come ribadito con successiva relazione tecnica del 11.05.2025 in riferimento sia al Lotto 1 sia al Lotto 2 (V. pag. 3 della relazione tecnica del 11.05.2025).

In aggiunta alle tabelle di spesa millesimali l'Ing. M. Rossetti ha rilevato la sussistenza di regolamento di condominio del complesso residenziale (V. Punto 3 relazione tecnica Ing. M. Rossetti del 21.06.2024).

Per tale regolamento di condominio risulta trascrizione eseguita ai Registri Immobiliari di Fermo in data 12.12.1987 al n. 5162 R.P. di atto di deposito di regolamento di condominio ricevuto dal Notaio G. Perrotta di Roma in data 25.11.1987 rep.n. 32269/10526.

Con relazione tecnica del 11.05.2025 l'Ing. M. Rossetti ha evidenziato una carenza di aggiornamento delle planimetrie generali del complesso residenziale rappresentando quanto segue:

“Relativamente all'immobile attualmente censito al Catasto Fabbricati di Porto Sant'Elpidio al Foglio 26 con la particella 882 sub 95 risulta elaborato planimetrico generale della particella 882 presentato in data 05.09.2017 Prot. AP0061216 nella cui parte grafica la suddetta porzione immobiliare è ancora identificata con la particella 882 subalterni 83 e 84, non escludendo l'eventualità che gli altri subalterni ivi indicati possano essere anch'essi nel frattempo mutati.

Relativamente al garage distinto al Catasto Fabbricati di Porto Sant'Elpidio al Foglio 26 con la particella 881 sub 4 risulta l'elaborato planimetrico della particella 881 presentato il 17.10.1984 in cui è riportata la suddetta unità immobiliare, non escludendo l'eventualità che gli altri subalterni ivi indicati possano essere nel frattempo mutati.” (V. relazione tecnica del 11.05.2025 pag. 3).

Millesimi/spese condominiali

Lotto 1

La perizia estimativa dell'Ing. Rossetti datata 17.01.2023 evidenzia spese ordinarie annue di gestione dell'immobile di Euro 270,00, spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute di Euro 0,00, spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia di Euro 2.250,00 (V. paragrafo “5. Altre informazioni per l'acquirente” a pag. 3 della Consulenza estimativa giudiziaria del 17.01.2023).

Nella stessa perizia estimativa datata 17.01.2023 l'Ing.M. Rossetti ha precisato che *“Le spese condominiali sono state estrapolate da quanto ricevuto dall'Amministrazione di condominio e rapportate, in proporzione, sia al garage che all'appartamento fino a tutto Gennaio 2023. Entro Marzo ci sarà la Rata n. 4 di circa 75 euro riferita al solo appartamento.”* (V. paragrafo “5. Altre informazioni per l'acquirente” a pag. 3 della Consulenza estimativa giudiziaria del 17.01.2023). Nella medesima perizia del 17.01.2023 l'Esperto ha specificato che da quanto comunicato dall'Amministratore di condominio si stava procedendo tramite Legale per il recupero delle somme condominiali dovute.

La perizia estimativa del 17.01.2023 indica che i millesimi di proprietà/spesa del “3/C48 Appartamento Pr” sull'intero condominio sono i seguenti: Manutenzione Pal. C/imprevisti: 28,88/1000; tutte le altre voci: 6,22/1000; scarico cavedio Pal C: 5,5249/1000.

Lotto 2

La perizia estimativa dell'Ing. M. Rossetti datata 17.01.2023 evidenzia spese ordinarie annue di gestione dell'immobile di Euro 56,00, spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute di Euro 0,00, spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia di Euro 470,00 (V. paragrafo “5. Altre informazioni per l'acquirente” a pag. 11 della Consulenza estimativa giudiziaria del 17.01.2023).

Nella stessa perizia estimativa datata 17.01.2023 l'Ing. M. Rossetti ha precisato che *“Le spese condominiali sono state estrapolate da quanto ricevuto dall'Amministrazione di condominio e rapportate, in proporzione, sia al garage che all'appartamento fino a tutto Gennaio 2023. Entro Marzo ci sarà la Rata n. 4 di circa 16 euro riferita al solo garage.”* (V. paragrafo “5. Altre informazioni per l'acquirente “a pag. 11 della Consulenza estimativa giudiziaria del 17.01.2023).

Nella medesima perizia del 17.01.2023 l'Esperto ha specificato che da quanto comunicato dall'Amministratore di condominio si stava procedendo tramite Legale per il recupero delle somme condominiali dovute.

La perizia estimativa del 17.01.2023 indica che i millesimi di proprietà/spesa del “2/B4Garage Pr” sull'intero condominio sono i seguenti: Manutenzione Pal. B/imprevisti: 3,91/1000; tutte le altre voci: 0,91/1000; scarico cavedio Pal B: 5,5249/1000.

Impianti

Lotto 1. Nella perizia estimativa del 17.01.2023 l'Ing. M. Rossetti ha rappresentato che l'abitazione è dotata di impianti autonomi: elettrico, idrico, termo sanitario (con caldaia, radiatori e condizionatori) opportunamente da revisionare. La caldaia è posizionata al piano primo mentre i contatori sono all'esterno dell'edificio. Lo stesso Esperto ha evidenziato che *“Non è stato però possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.”* (V.pag. 7 della Consulenza estimativa giudiziaria del 17.01.2023).

Nella perizia estimativa del 17.01.2023 l'Ing. M. Rossetti ha precisato che *“Inoltre non è stato possibile reperire tutta la documentazione comprovante la corretta periodicità dell'avvenuta manutenzione e dei controlli di efficienza energetica dell'impianto termico, ovvero non è stato possibile verificare se l'impianto è esercito nel rispetto di quanto previsto dal D. Lgs. 192/05 e dal DPR 74/2013.”*(V.pag. 7 della Consulenza estimativa giudiziaria del 17.01.2023).

In merito all' attestato di prestazione energetica si evidenzia quanto segue.

Con relazione tecnica del 21.06.2024 l'Ing. M. Rossetti ha specificato che *“Lo stato degli impianti e la documentazione degli stessi, resa disponibile in occasione del sopralluogo, non hanno reso possibile verificare sia che gli stessi impianti siano a norma che l'esistenza/validità della Certificazione energetica. Pertanto nel valore di stima si è tenuto conto di questo, per cui nell'importo di vendita è da considerarsi implicitamente già detratto il costo per produrre la Certificazione APE.”* (V. relazione tecnica del 21.06.2024 – Punto 2).

Dalla relazione tecnica del 21.06.2024 si desume, pertanto, che il Lotto 1 appare non provvisto di attestato di prestazione energetica il cui costo di acquisizione è stato considerato dall'Esperto già detratto dalla stima del bene.

Lotto 2. Con relazione tecnica in data 11.05.2025 l'Ing. M. Rossetti ha specificato che per il garage di cui al Lotto 2 non si è avuta evidenza di impianti all'intero del locale.

URBANISTICA

Per le pratiche edilizie dei lotti si rinvia alla relazione tecnica dell'Ing. M. Rossetti in data 29.03.2026 dalla quale si evince quanto segue:

--- per l'unità immobiliare in Porto Sant'Elpidio distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 26 con la particella 882 sub 95 (Lotto 1) risultano i seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Porto Sant'Elpidio:

-Concessione edilizia n. 416 pratica n. 5692 prot.n. 8236 del 26.07.1978 (per lavori di nuova costruzione di civile abitazione; titolo riferito solamente a Compensorio V2 - Lotto 4);

-Concessione edilizia n. 788 prot.n. 8880 del 23.10.1979 (per lavori di costruzione di un recinto; informazione che l'Esperto ha precisato di aver estrapolato da altro documento di comunicazione di rilascio della concessione);

-Concessione edilizia n. 846 pratica n. 5962 prot.n. 8950 del 26.03.1980 (voltura della concessione edilizia n. 416 del 26.07.1978);

-Concessione edilizia n. 879 pratica n. 5692 prot.n. 9703 del 23.04.1980 (a variare un edificio Lotto n.4);

-Concessione edilizia n. 1012 prot.n. 6104 del 06.11.1980 (modificare un edificio – Lotto n. 4);

- Concessione edilizia in sanatoria n. 1712 del 26.09.2002 (Palazzina C interno 47-48 ampliamento piano sottotetto ad uso civile abitazione; aumento altezza piano sottotetto nella porzione autorizzata; cambio destinazione piano sottotetto da soffitta a civile abitazione – Domanda di sanatoria n. progressivo 0325545407 prot.n.16273/1986 del 30.09.1986 posizione n.2342; richiesta integrazione del 11.07.1988 – data integrazione 12.07.2002 prot.n.18491 pervenuto in data 13.07.2002 al Comune di Porto Sant'Elpidio Gestione del Territorio – Parere favorevole del 24.08.2002);

risultando altresì:

- DIA presentata al Comune di Porto Sant'Elpidio il 22.11/2007 prot. n. 27649 (per lavori di manutenzione straordinaria palazzina C. Richiesta del Comune di documentazione integrativa Prot.n.28744 del 03.12.2007. Certificato di collaudo finale Palazzina C del 09.12.2008.).

L'Ing. M. Rossetti ha precisato che per il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare in oggetto risulta autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 27.08.1982 pratica n.5689 prot.n. 9231 (in riferimento alla concessione edilizia n. 416 del 26.07.1978).

--- per l'unità immobiliare in Porto Sant'Elpidio distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 26 con la particella 881 sub 4 (Lotto 2) risultano i seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Porto Sant'Elpidio:

-Concessione edilizia n. 414 del 26.07.1978, pratica n. 5689 prot.n. 8234 (per lavori di nuova costruzione di civile abitazione, titolo riferito solamente a Compensorio V2 - Lotto 2);

-Concessione edilizia n. 848 pratica n. 5689 prot.n. 8952 del 26.03.1980 (voltura della concessione edilizia n. 414 del 26.07.1978);

-Concessione edilizia n. 877 pratica n. 5689 prot n. 9705 del 23.04.1980 [(a variare concessione n. 414 del 26.07.1978 - variante attinente il solo piano interrato). Documento richiamato dall'Esperto al punto 1-d) della relazione tecnica del 21.06.2024];

- Concessione edilizia n. 1043 prot.n. 9924 del 22.12.1980 (a variare concessione n. 848 del 26.03.1980 -modifica edificio Lotto n. 2);

risultando altresì:

-Concessione edilizia in sanatoria (L.28/2/85 N.47) n. 1527 rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio il 23.02.2002 (per ampliamento ai piani terra e primo, ampliamento balconi e terrazzi; cambio destinazione porzione piano terra da autorimessa a civile abitazione; modifiche ai prospetti, modifiche interne; data presentazione 01.04.1986 prot.n. 5970, titolo riferito solamente a Palazzina B posizione 1728 Mod 47/85-B-B-A Numero Progressivo 0608904804/2-3, data di integrazione 25.01.2002 Prot.2459);

-Denuncia inizio attività presentata al Comune di Porto Sant'Elpidio in data 29.11.2007 (per l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria di edificio condominiale. Richiesta del Comune prot.n.30168 del 19.12.2007 di documentazione integrativa. Documentazione integrativa pervenuto in data 28.12.2007 al Comune di Porto Sant'Elpidio Gestione del Territorio. Comunicazione al Comune di Porto Sant'Elpidio del 05.05.2009 prot.n.14717 per "cambio impresa esecutrice e lavorazioni aggiuntive consistenti nella posa in opera delle soglie e copertine in pietra naturale poste a copertura e protezione dei muretti di recinzione, dei parapetti delle scale e dei parapetti dei balconi del primo piano).

L'Ing. M. Rossetti ha precisato che per la suddetta unità immobiliare non risulta agibilità negli atti resi disponibili dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Porto Sant'Elpidio.

Giudizi di conformità edilizia

Lotto 1. Relativamente al giudizio di conformità edilizia del Lotto 1, la perizia estimativa dell'Ing. M. Rossetti del 17.01.2023 indica le seguenti difformità.

Difformità al Piano 1: nel soggiorno è presente una porzione di colonna sulla parete opposta all'ingresso; per accedere alla zona notte è stato costruito un disimpegno con conseguente spostamento della porta per accesso alla camera.

Difformità al Piano 2: nel soggiorno è presente una porzione di colonna sulla parete opposta al balcone; nel bagno ci sono parti di colonne in corrispondenza degli angoli; in balcone è presente parte di canna fumaria del camino.

L'Ing. M. Rossetti ha specificato che *“Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione concessione in sanatoria opere edilizie abusive”* (V.pag.5 della Consulenza estimativa giudiziaria del 17.01.2023). Sul punto la perizia estimativa del 17.01.2023, a cui si rinvia, indica che l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile, con costi di regolarizzazione (richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e cassa) quantificati in Euro 2.500,00. Con relazione tecnica del 11.05.2025 lo stesso Esperto ha precisato che le difformità riscontrate sul Lotto 1 sono sanabili ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001.

Lotto 2. Relativamente al giudizio di conformità edilizia del Lotto 2, la perizia estimativa dell'Ing. M. Rossetti del 17.01.2023 indica *“NESSUNA DIFFORMITA”* (V.pag. 13 della Consulenza estimativa giudiziaria del 17.01.2023).

Abitabilità/agibilità dei lotti.

Si richiama la relazione tecnica dell'Ing. M. Rossetti del 29.03.2026 dalla quale si evince che per il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare costituente il Lotto 1 risulta autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 27.08.1982 pratica n.5689 prot.n. 9231 (in riferimento alla concessione edilizia n. 416 del 26.07.1978). Con il medesimo elaborato del 29.03.2026 l'Esperto ha precisato che per il Lotto 2 non risulta agibilità negli atti resi disponibili dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Porto Sant'Elpidio. In merito alla abitabilità/agibilità dei lotti si rinvia altresì alla relazione tecnica del 11.05.2025 con cui l'Ing. M. Rossetti ha chiarito quanto già dallo stesso riportato in tema di abitabilità/agibilità nella precedente relazione del 21.06.2024.

Nella relazione tecnica del 21.06.2024 al Punto 1-h) l'Ing. M. Rossetti ha evidenziato che: *“Il Piano primo non ha subito modifiche, mentre il sottotetto ha avuto la concessione di cambiare la propria destinazione in civile abitazione. Inoltre non appaiono del tutto evidenti le richieste dell'U.T.C. di dover presentare un'ulteriore domanda di rinnovo di agibilità/abitabilità per entrambi gli immobili sanati. Premesso che ogni valutazione finale spetta agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, si ritiene comunque opportuno che venga presentata la richiesta di rinnovo dell'abitabilità/agibilità. In tal caso, qualora necessario, sarà lo stesso aggiudicatario a farsi carico dei relativi costi e oneri.”*

Al contempo nella medesima relazione tecnica del 21.06.2024 al Punto 4) l'Ing. M. Rossetti ha rappresentato che: *“(…) Si ritiene invece opportuno assegnare l'importo di Euro 400,00, per il Lotto 2, come contributo per la regolarizzazione dell'eventuale difformità edilizia per l'attività di cui al precedente Punto 1-h), ovvero per la mera presentazione della domanda del solo rinnovo di agibilità. Fermo restando che spetterà poi all'aggiudicatario farsi carico degli ulteriori oneri e costi aggiuntivi necessari. Pertanto non cambia l'importo totale in Perizia”*

Sul punto si rinvia alla relazione tecnica redatta in data 11.05.2025 dall'Ing. M. Rossetti il quale, a chiarimento di quanto rappresentato con relazione tecnica del 21.06.2024 Punto 1-h) e Punto 4), ha precisato che:

“Lotto 1. Relativamente al Lotto 1 il piano primo non ha subito modifiche mentre il sottotetto ha cambiato destinazione con concessione edilizia in sanatoria n. 1712 rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 26.09.2002. In considerazione del suddetto titolo edilizio e delle difformità riscontrate da regolarizzare per il Lotto 1 si ritiene comunque opportuno che venga presentata richiesta di rinnovo di

abitabilità/agibilità. In tal caso, qualora necessario, sarà lo stesso aggiudicatario a farsi carico dei relativi costi e oneri. Sulla premessa che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione e che i costi e oneri totali sono quantificabili solo all'esito della presentazione di dette pratiche, è stata operata la decurtazione dell'importo di Euro 400,00 dalla stima del bene, decurtazione da intendersi relativa al costo della mera presentazione della richiesta di rinnovo di agibilità, restando esclusi, e quindi a carico dell'aggiudicatario, i costi del tecnico abilitato, ulteriori oneri, ulteriori costi tra cui quelli necessari al completamento, messa a norma, certificati di conformità e regolarizzazioni ai requisiti richiesti dal Comune. Si conferma il valore del Lotto 1 in Euro 75.300,00.” (V. Paragrafo III della Relazione tecnica del 11.05.2025).

“Lotto 2. Relativamente al Lotto 2, per il quale non sussistono difformità edilizie e catastali, non si è avuto riscontro di agibilità negli atti resi disponibili dell'Ufficio Urbanistica. Sulla premessa che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione e che i costi e oneri totali sono quantificabili solo all'esito della presentazione di dette pratiche, è stata operata la decurtazione dell'importo di Euro 400,00 dalla stima del bene, decurtazione da intendersi relativa al costo per la mera presentazione della richiesta di agibilità, restando esclusi, e quindi a carico dell'aggiudicatario, i costi del tecnico abilitato, ulteriori oneri, ulteriori costi tra cui quelli necessari al completamento, messa a norma, certificati di conformità e regolarizzazioni ai requisiti richiesti dal Comune. Si conferma il valore del Lotto 2 in Euro 7.700,00” (V. Paragrafo III della Relazione tecnica del 11.05.2025).

Giudizi di conformità catastale

Lotto 1. Relativamente al giudizio di conformità catastale del Lotto 1 la perizia estimativa dell'Ing. M. Rossetti del 17.01.2023 evidenzia le seguenti difformità:

Difformità al Piano 1: nel soggiorno è presente una porzione di colonna sulla parete opposta all'ingresso; per accedere alla zona notte è stato costruito un disimpegno con conseguente spostamento della porta per accesso alla camera.

Difformità al Piano 2: nel monolocale è presente una porzione di colonna sulla parete opposta al balcone; nel bagno ci sono parti di colonne in corrispondenza degli angoli; in terrazza è presente parte di canna fumaria del camino. (V.pag. 5 della Consulenza estimativa giudiziaria del 17.01.2023).

L'Esperto ha specificato che trattasi di difformità regolarizzabili mediante aggiornamento della Planimetria Catastale. Sul punto si rinvia alla perizia estimativa del 17.01.2023 la quale indica, pertanto, che l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile, con costi di regolarizzazione (spese per aggiornamento planimetria comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa) quantificati in Euro 1.500,00.

Si precisa che l'importo di Euro 400,00 decurtato dall'Ing. M. Rossetti dalla stima del lotto inizialmente per le causali rappresentate al paragrafo “8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO” (V.pag.6 della Consulenza estimativa giudiziaria del 17.01.2023), in ultimo è stato imputato dallo stesso Esperto al costo della mera presentazione di richiesta di rinnovo di agibilità, con conferma del valore del Lotto 1 in Euro 75.300,00 (V. Paragrafo III della Relazione tecnica del 11.05.2025).

Lotto 2. Relativamente al giudizio di conformità catastale del Lotto 2 la perizia estimativa dell'Ing. M. Rossetti del 17.01.2023 evidenzia “NESSUNA DIFFORMITÀ” (V.pag. 13 della Consulenza estimativa giudiziaria del 17.01.2023).

Si precisa che l'importo di Euro 400,00 decurtato dall'Ing. M. Rossetti dalla stima del lotto inizialmente per le causali rappresentate al paragrafo “8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO” (V.pag. 13 della Consulenza estimativa giudiziaria del 17.01.2023), in ultimo è stato imputato dallo stesso Esperto al costo per la mera presentazione della richiesta di agibilità, con conferma del valore del Lotto 2 in Euro 7.700,00 (V. Paragrafo III della Relazione tecnica del 11.05.2025).

Precisazioni in merito alle formalità pregiudizievoli dei lotti

Si fa espresso rinvio alle formalità pregiudizievoli risultanti ai Paragrafi 4.2. "VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA" della perizia estimativa redatta in data 17.01.2023 dall'Ing. M. Rossetti (V. Consulenza estimativa giudiziaria del 17.01.2023 a pag. 3 per il Lotto 1 ed a pag. 11 per il Lotto 2).

Si evidenzia che risulta altresì Trascrizione eseguita ai Registri Immobiliari di Fermo in data 12.03.2021 al n. 1970 R.G. ed al n. 1506 R.P. di Sentenza di confisca beni emessa dal Tribunale di Fermo in data 25.09.2018 rep. n. 703/2018, trascrizione la cui nota riporta, quale soggetto "contro", una delle parti esegutate per i seguenti diritti immobiliari, e precisamente: 1) per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale, in riferimento all'immobile in Porto Sant'Elpidio distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 26 con la particella 882 sub 95; 2) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in riferimento all'immobile in Porto Sant'Elpidio distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 26 con la particella 881 sub 4.

Si precisa che a margine della suddetta trascrizione di sentenza di confisca beni eseguita a Fermo il 12.03.2021 al n. 1970 R.G. ed al n. 1506 R.P. risulta Annotazione eseguita ai Registri Immobiliari di Fermo in data 27.09.2021 al n.7946 R.G. ed al n. 821 R.P. di revoca provvedimento di confisca, annotazione intervenuta in forza di provvedimento emesso dal Tribunale di Fermo in data 08.09.2021 rep.n.129/2021.

Sul punto si avvisa che resterà a carico dell'aggiudicatario ogni onere e spesa per il conseguimento in sede penale della cancellazione della citata trascrizione di sentenza di confisca beni eseguita ai Registri Immobiliari di Fermo in data 12.03.2021 al n. 1970 R.G. ed al n. 1506 R.P. in quanto formalità non suscettibile di cancellazione da parte della presente procedura esecutiva.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla Nota peritale e Consulenza estimativa giudiziaria del 17.01.2023 nonché dalle successive relazioni tecniche del 21.06.2024, del 11.05.2025 e del 29.03.2026 tutte redatte dall'Ing. M. Rossetti, che dovranno essere consultate dall'offerente ed a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni (fermo restando quanto sopra precisato in merito alle formalità pregiudizievoli dei lotti).

La Nota peritale e la Consulenza estimativa giudiziaria redatte in data 17.01.2023 dall'Ing. Marco Rossetti e le successive relazioni tecniche del 21.06.2024, del 11.05.2025 e del 29.03.2026 a firma dello stesso Esperto saranno consultabili sul sito internet www.astalegale.net e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Il Lotto 1 viene posto in vendita al prezzo base di Euro 75.300,00 (settantacinquemilatrecento virgola zero zero) con offerta minima (pari al 75% del prezzo base) di Euro 56.475,00 (cinquantaseimilaquattrocentosettantacinque virgola zero zero), 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 2 viene posto in vendita al prezzo base di Euro 7.700,00 (settemilasettecento virgola zero zero) con offerta minima (pari al 75% del prezzo base) di Euro 5.775,00 (cinquemilasettecentosettantacinque virgola zero zero), 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 sul portale del Gestore designato 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 6 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, ovvero 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. 8/2018 R.G.E. Trib. Fermo, lotto n.....(specificare il numero identificativo del lotto), 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.579 co.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. 8/2018 R.G.E. Trib. Fermo, lotto n.....(specificare il numero identificativo del lotto), 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 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 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 13 Ottobre 2026 nel momento in cui il Professionista delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12.00 del giorno 15 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, 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 (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. 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.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 i 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.

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 Cristoforo 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 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, da effettuarsi 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) Tel. 0731. 60914- 605180 – 605542, E-mail per richiesta visite: infovisite@ivgmarche.it
Portale Aste www.astemarche.it
Porto Sant'Elpidio li 27.05.2026

Il Professionista delegato alla vendita
Avv. Alessandro Giusti

