

Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

TRIBUNALE DI FERMO

Proc. 58/2017 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Dott.ssa AMBRA FENNI, Dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo, con studio in Torre San Patrizio (FM) in via Mazzini n. 43, ove ai fini del presente avviso ha eletto domicilio

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni in data 30 maggio 2025 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **58/2017 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO**, relativamente ai **LOTTI UNO, DUE, TRE, QUATTRO e CINQUE**, e sono state delegate alla sottoscritta Dottore Commercialista le relative operazioni, visti gli articoli 569, 576 e 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **6 luglio 2026 alle ore 09:00** si svolgerà la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona del **LOTTO UNO**, **alle ore 09:30** si svolgerà la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona del **LOTTO DUE**, **alle ore 10:00** si svolgerà la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona del **LOTTO TRE**, **alle ore 10:30** si svolgerà la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona del **LOTTO QUATTRO**, **alle ore 11:00** si svolgerà la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona del **LOTTO CINQUE**. I lotti sotto descritti, saranno visibili tramite la piattaforma www.astetelematiche.it come di seguito descritto e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato posto in condominio in posizione panoramica e dominante sito a Grottammare, in via dei Ligustri snc, località Montesecco, e precisamente:

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) - C.F. FNNMBR85E56D542X - P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 - Fax 0734/510501 - Mob. 380/3227320 - E-mail: ambra@studiofenni.it - PEC: ambra.fenni@pec.odcecfermo.it

Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

- appartamento trilocale sito al piano semi-interrato costituito da zona giorno-cucina, bagno, camera matrimoniale, l'esposizione è sud-nord, con soli due lati aperti, situato in condominio affacciantesi su corte privata. Presenta una corte aperta esclusiva, in parte lastricata, in parte "a verde". Lo stato di conservazione è scadente e l'appartamento non è completato nelle finiture, ma si trova nello stato di "grezzo-avanzato".
- autorimessa interrata di 24 metri quadri;

L'immobile insiste su area comune, situata nel Comune di Grottammare, Via Dei Ligustri n°73 e accatastata come BCNC Fg. 16 Mapp. 1209 di 1416 mq.

L'accesso al fabbricato avviene da Via Dei Ligustri n°73, tramite un vano scale aperto comune BCNC contraddistinto con il subalterno 2.

La porzione immobiliare in oggetto è individuata al catasto fabbricati del Comune di Grottammare con i seguenti dati:

- Foglio 16, Particella 1209, Sub. 14, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie catastale: totale 59 m², Superficie escluse le aree scoperte: totale 52 m², Rendita € 240,15 in Via Dei Ligustri SNC, piano S1
- Foglio 16, Particella 1209, Sub. 9, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 24 m², Superficie catastale: totale 29 m², Rendita € 83,05 in Via Dei Ligustri SNC, piano S2
- Foglio 16, Particella 1209, Sub. 1 piano S-1,S-2, BCNC in comproprietà secondo quote millesimali.
- Foglio 16, Particella 1209, Sub. 2 piano 1,T,S-1,S-2, BCNC in comproprietà secondo quote millesimali.

Il lotto è libero.

Prezzo base: Euro 85.800,00 (ottantacinquemilaottocento/00) oltre imposte di legge;

Offerta minima: non inferiore a Euro 64.350,00 (sessantaquattromilatrecentocinquanta/00) oltre imposte di legge → importo pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) – C.F. FNNM85E56D542X – P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 – Fax 0734/510501 – Mob. 380/3227320 – E-mail: ambra@studiofenni.it – PEC: ambra.fenni@pec.odcefermo.it

Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

DAL VALORE DI STIMA E' STATO DETRATTO L'IMPORTO DI EURO 200,00 QUALE COSTO PER ACQUISIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA NON PRESENTE.

CONFORMITA'

Immobile non conforme. Si riporta quanto riferito dal CTU Arch. Alessandro Raccagni in perizia:

Il CTU ha fatto espressa richiesta all'illustrissimo giudice per la nomina di un Ausiliario termotecnico capace di valutare lo stato dei luoghi dell'autorimessa e della centrale termica, in quanto non conformi a normativa, e per le quali è necessario un ingente intervento di manutenzione straordinaria. Tale valutazione è svolta nella relazione specialistica allegata, la quale ha fornito una quantificazione economica di massima, con oggettiva attendibilità, per svolgere i lavori di adeguamento e messa a norma dell'impianto termico e dell'autorimessa.

Per quanto concerne l'autorimessa, di circa 25 m² non si segnalano particolari criticità, se non la mancata realizzazione di superficie areante richiesta per legge, da realizzarsi o nella parte alta della basculante o sulla basculante stessa.

Relativamente alla conformità allo stato di fatto sia il subalterno 14 che il 9, NON RISULTANO CONFORMI rispetto a quanto constatato durante il sopralluogo.

In particolare il Subalterno 14, indicato come tri-locale, in realta è un bilocale, in quanto non è stata realizzata la tramezza di divisione tra zona giorno e cucina, andando per giunta a vanificare il disimpegno richiesto sul bagno.

Il Subalterno 9 invece non indica in planimetria la presenza di un pilastro al centro dell'area effettivamente esistente.

Sulla base del sopralluogo svolto, rispetto ai grafici allegati alle pratiche citate si rilevano difformità urbanistiche delle unità immobiliari che prevedono una sanatoria tramite CILA o SCIA per diversa divisione interna, sia dell'unità immobiliare che dell'autorimessa.

Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

Si fa presente che per quanto esistente e rilasciata anche attestazione di Agibilità, non essendo completati i locali ne tanto meno gli impianti, si ritiene tale Agibilità NON VERITIERA dello stato dei luoghi riscontrato ad oggi.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85.

Ulteriori avvertenze:

Per quanto attiene alle spese Condominiali insolute si rimanda ai Verbali allegati delle Assemblee Condominiali, precisando che ad oggi risultano insolute diverse rate tra cui quelle degli ultimi due esercizi relative all'unità Sub. 14 identificata nella contabilità condominiale come "APP003" e all'unità Sub. 9 identificata nella contabilità condominiale come "GAR009", pertanto si quantificano in:

- 631,49 € per l'esercizio consuntivo 2025
- 525,36 € per l'esercizio preventivo 2026

Sommando le due quote, delle quali si ricorda che la seconda è un preventivo pertanto soggetto a conguaglio, si stabilisce che il valore che andrà a gravare sul futuro acquirente sarà direttamente di 1.156,85 €.

Tutte le indicazioni sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Alessandro Raccagni che si richiama espressamente ed integralmente e a cui si rimanda anche per ciò che concerne eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche.

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato posto in condominio in posizione panoramica e dominante sito a Grottammare, in via dei Ligustri snc, località Montesecco, e precisamente:

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) – C.F. FNNM85E56D542X – P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 – Fax 0734/510501 – Mob. 380/3227320 – E-mail: ambra@studiofenni.it – PEC: ambra.fenni@pec.odcecfermo.it

Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

- appartamento trilocale sito al piano semi-interrato costituito da zona giorno-cucina, bagno, camera matrimoniale, l'esposizione è sud-nord, con soli due lati aperti, situato in condominio affacciantesi su corte privata. Presenta una corte aperta esclusiva, in parte lastricata, in parte "a verde". Lo stato di conservazione è scadente e l'appartamento non è completato nelle finiture, ma si trova nello stato di "grezzo-avanzato".
- autorimessa interrata di 22 metri quadri;

L'immobile insiste su area comune, situata nel Comune di Grottammare, Via Dei Ligustri n°73 e accatastata come BCNC Fg. 16 Mapp. 1209 di 1416 mq.

L'accesso al fabbricato avviene da Via Dei Ligustri n°73, tramite un vano scale aperto comune BCNC contraddistinto con il subalterno 2.

La porzione immobiliare in oggetto è individuata al catasto fabbricati del Comune di Grottammare con i seguenti dati:

- Foglio 16, Particella 1209, Sub. 20, Categoria F/3 in Via Dei Ligustri SNC, piano S1
- Foglio 16, Particella 1209, Sub. 6, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 22 m², Superficie catastale: totale 25 m², Rendita € 76,13 in Via Dei Ligustri SNC, piano S2
- Foglio 16, Particella 1209, Sub. 1 piano S-1,S-2, BCNC in comproprietà secondo quote millesimali.
- Foglio 16, Particella 1209, Sub. 2 piano 1,T,S-1,S-2, BCNC in comproprietà secondo quote millesimali.

Il lotto è libero.

Prezzo base: Euro 83.800,00 (ottantatremilaottocento/00) oltre imposte di legge;

Offerta minima: non inferiore a Euro 62.850,00 (sessantaduemilaottocentocinquanta/00) oltre imposte di legge → importo pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) – C.F. FNNMBR85E56D542X – P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 – Fax 0734/510501 – Mob. 380/3227320 – E-mail: ambra@studiofenni.it – PEC: ambra.fenni@pec.odcefermo.it

Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

DAL VALORE DI STIMA E' STATO DETRATTO L'IMPORTO DI EURO 200,00 QUALE COSTO PER ACQUISIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA NON PRESENTE.

CONFORMITA'

Immobile non conforme. Si riporta quanto riferito dal CTU Arch. Alessandro Raccagni in perizia:

Il CTU ha fatto espressa richiesta all'illustrissimo giudice per la nomina di un Ausiliario termotecnico capace di valutare lo stato dei luoghi dell'autorimessa e della centrale termica, in quanto non conformi a normativa, e per le quali è necessario un ingente intervento di manutenzione straordinaria. Tale valutazione è svolta nella relazione specialistica allegata, la quale ha fornito una quantificazione economica di massima, con oggettiva attendibilità, per svolgere i lavori di adeguamento e messa a norma dell'impianto termico e dell'autorimessa.

Si precisa che non sarà presente alcuna planimetria immobiliare per il Sub. 20 in quanto riaccatastato come F/3.

Relativamente alla conformità allo stato di fatto il subalterno 6, NON RISULTA CONFORME rispetto a quanto constatato durante il sopralluogo.

In particolare il Subalterno 6 è di dimensioni ridotte rispetto a quanto riportato in quanto al suo, ha ceduto parte della sua superficie di sedime, a favore della centrale termica, realizzata.

Sulla base del sopralluogo svolto, rispetto ai grafici allegati alle pratiche citate si rilevano difformità urbanistiche delle unità immobiliari che prevedono una sanatoria tramite CILA o SCIA per diversa divisione interna, per quanto attiene sia l'autorimessa, sia l'appartamento distinto al Sub. 20.

In particolare si precisa che l'ultimo titolo autorizzativo SCIA e Domanda di Rilascio di Agibilità, sono state regolarmente presentate e concluse, ma essendo che i lavori di effettiva fusione delle due unità immobiliari NON sono MAI STATI REALIZZATI, pertanto le dichiarazioni di fine lavori e di Agibilità sono dei FALSI, in quanto inoltre, l'unità immobiliare, ancora divisa a livello impiantistico, NON E' NEANCHE STATA COMPLETATA a livello di finiture, e impianti.

Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

Di conseguenza dovrà essere presentata una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità per completamento dell'unità immobiliare, con relativa seguente Segnalazione Certificata di Agibilità anche richiamando l'analisi eseguita nella corrente perizia.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85.

Ulteriori avvertenze:

Per quanto attiene alle spese Condominiali insolute si rimanda ai Verbali allegati delle Assemblee Condominiali, precisando che ad oggi risultano insolute diverse rate tra cui quelle degli ultimi due esercizi relative all'unità Sub. 20 (ex Sub. 13) identificata nella contabilità condominiale come "APP002" e all'unità Sub. 6 identificata nella contabilità condominiale come "GAR006", pertanto si quantificano in:

- 659,48 € per l'esercizio consuntivo 2025
- 556,81 € per l'esercizio preventivo 2026

7

Sommando le due quote, delle quali si ricorda che la seconda è un preventivo pertanto soggetto a conguaglio, si stabilisce che il valore che andrà a gravare sul futuro acquirente sarà direttamente di 1.216,29 €.

Tutte le indicazioni sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Alessandro Raccagni che si richiama espressamente ed integralmente e a cui si rimanda anche per ciò che concerne eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche.

LOTTO TRE

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato posto in condominio in posizione panoramica e dominante sito a Grottammare, in via dei Ligustri snc, località Montesecco, e precisamente:

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) - C.F. FNNM85E56D542X - P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 - Fax 0734/510501 - Mob. 380/3227320 - E-mail: ambra@studiofenni.it - PEC: ambra.fenni@pec.odcecfermo.it

Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

- appartamento trilocale sito al piano semi-interrato costituito da zona giorno-cucina, bagno, camera matrimoniale, studio, l'esposizione è sud-nord, con soli due lati aperti, situato in condominio affacciante su corte privata. Presenta una corte aperta esclusiva, in parte lastricata, in parte "a verde". Lo stato di conservazione è scadente e l'appartamento non è completato nelle finiture, ma si trova nello stato di "grezzo-avanzato".
- autorimessa interrata di 20 metri quadri;

L'accesso alla proprietà oggetto di tale Lotto 3 avviene da accesso con cancello indipendente che dà sulla strada, e conducendo lungo un percorso pedonale porta al lastrico fronte edificio.

L'immobile insiste su area comune, situata nel Comune di Grottammare, Via Dei Ligustri n°73 e accatastata come BCNC Fg. 16 Mapp. 1209 di 1416 mq.

L'accesso al fabbricato avviene da Via Dei Ligustri n°73, tramite un vano scale aperto comune BCNC contraddistinto con il subalterno 2.

8

La porzione immobiliare in oggetto è individuata al catasto fabbricati del Comune di Grottammare con i seguenti dati:

- Foglio 16, Particella 1209, Sub. 21, Categoria F/3 in Via Dei Ligustri SNC, piano S1
- Foglio 16, Particella 1209, Sub. 7, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 20 m², Superficie catastale: totale 23 m², Rendita € 69,21 in Via Dei Ligustri SNC, piano S2
- Foglio 16, Particella 1209, Sub. 1 piano S-1,S-2, BCNC in comproprietà secondo quote millesimali.
- Foglio 16, Particella 1209, Sub. 2 piano 1,T,S-1,S-2, BCNC in comproprietà secondo quote millesimali.

Il lotto è libero.

Prezzo base: Euro 92.800,00 (novantaduemilaottocento/00) oltre imposte di legge;

Offerta minima: non inferiore a Euro 69.600,00 (sessantanovemilaseicento/00) oltre imposte di legge → importo pari al 75% del prezzo base;

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) – C.F. FNNM85E56D542X – P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 – Fax 0734/510501 – Mob. 380/3227320 – E-mail: ambra@studiofenni.it – PEC: ambra.fenni@pec.odcefermo.it

Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto.

DAL VALORE DI STIMA E' STATO DETRATTO L'IMPORTO DI EURO 200,00 QUALE COSTO PER ACQUISIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA NON PRESENTE.

CONFORMITA'

Immobile non conforme. Si riporta quanto riferito dal CTU Arch. Alessandro Raccagni in perizia:

Il CTU ha fatto espressa richiesta all'illustrissimo giudice per la nomina di un Ausiliario termotecnico capace di valutare lo stato dei luoghi dell'autorimessa e della centrale termica, in quanto non conformi a normativa, e per le quali è necessario un ingente intervento di manutenzione straordinaria. Tale valutazione è svolta nella relazione specialistica allegata, la quale ha fornito una quantificazione economica di massima, con oggettiva attendibilità, per svolgere i lavori di adeguamento e messa a norma dell'impianto termico e dell'autorimessa.

9

Si precisa che non sarà presente alcuna planimetria immobiliare per il Sub. 21 in quanto riaccatastato come F/3.

Relativamente alla conformità allo stato di fatto il subalterno 7, NON RISULTA CONFORME rispetto a quanto constatato durante il sopralluogo.

In particolare il Subalterno 7 è di dimensioni ridotte rispetto a quanto riportato in quanto al suo, ha ceduto parte della sua superficie di sedime, a favore della centrale termica, realizzata.

Sulla base del sopralluogo svolto, rispetto ai grafici allegati alle pratiche citate si rilevano difformità urbanistiche delle unità immobiliari che prevedono una sanatoria tramite CILA o SCIA per diversa divisione interna, per quanto attiene sia l'autorimessa, sia l'appartamento distinto al Sub. 21.

In particolare si precisa che l'ultimo titolo autorizzativo SCIA e Domanda di Rilascio di Agibilità, sono state regolarmente presentate e concluse, ma essendo che i lavori di effettiva fusione delle due unità immobiliari NON sono MAI STATI REALIZZATI, pertanto le dichiarazioni di fine lavori e di Agibilità sono dei FALSI, in quanto inoltre, l'unità immobiliare, ancora divisa a livello impiantistico, NON E' NEANCHE STATA COMPLETATA a livello di finiture, e impianti.

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) – C.F. FNNM85E56D542X – P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 – Fax 0734/510501 – Mob. 380/3227320 – E-mail: ambra@studiofenni.it – PEC: ambra.fenni@pec.odcecfermo.it

Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

Di conseguenza dovrà essere presentata una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità per completamento dell'unità immobiliare, con relativa seguente Segnalazione Certificata di Agibilità anche richiamando l'analisi eseguita nella corrente perizia.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85.

Ulteriori avvertenze:

Per quanto attiene alle spese Condominiali insolute si rimanda ai Verbali allegati delle Assemblee Condominiali, precisando che ad oggi risultano insolute diverse rate tra cui quelle degli ultimi due esercizi relative all'unità Sub. 21 (ex Sub. 12) identificata nella contabilità condominiale come "APP001" e all'unità Sub. 7 identificata nella contabilità condominiale come "GAR007", pertanto si quantificano in:

- 699,35 € per l'esercizio consuntivo 2025
- 405,14 € per l'esercizio preventivo 2026

10

Sommando le due quote, delle quali si ricorda che la seconda è un preventivo pertanto soggetto a conguaglio, si stabilisce che il valore che andrà a gravare sul futuro acquirente sarà direttamente di 1.104,49 €.

Tutte le indicazioni sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Alessandro Raccagni che si richiama espressamente ed integralmente e a cui si rimanda anche per ciò che concerne eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche.

LOTTO QUATTRO

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato posto in condominio in posizione panoramica e dominante sito a Grottammare, in via dei Ligustri snc, località Montesecco, e precisamente:

- autorimessa interrata di 19 metri quadri;

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) – C.F. FNNM85E56D542X – P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 – Fax 0734/510501 – Mob. 380/3227320 – E-mail: ambra@studiofenni.it – PEC: ambra.fenni@pec.odcefermo.it

Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

L'immobile insiste su area comune, situata nel Comune di Grottammare, Via Dei Ligustri n°73 e accatastata come BCNC Fg. 16 Mapp. 1209 di 1416 mq.

L'accesso al fabbricato avviene da Via Dei Ligustri n°73, tramite rampa carrabile distinta al Subalterno 1.

La porzione immobiliare in oggetto è individuata al catasto fabbricati del Comune di Grottammare con i seguenti dati:

- Foglio 16, Particella 1209, Sub. 10, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 m², Superficie catastale: totale 21 m², Rendita € 65,74 in Via Dei Ligustri SNC, piano S2
- Foglio 16, Particella 1209, Sub. 1 piano S-1,S-2, BCNC in comproprietà secondo quote millesimali.
- Foglio 16, Particella 1209, Sub. 2 piano 1,T,S-1,S-2, BCNC in comproprietà secondo quote millesimali.

Il lotto è libero.

11

Prezzo base: Euro 13.800,00 (tredicimilaottocento/00) oltre imposte di legge;

Offerta minima: non inferiore a Euro 10.350,00 (diecimilatrecentocinquanta/00) oltre imposte di legge → importo pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto.

DAL VALORE DI STIMA E' STATO DETRATTO L'IMPORTO DI EURO 200,00 QUALE COSTO PER ACQUISIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA NON PRESENTE.

CONFORMITA'

Immobile conforme allo stato di fatto. Si riporta quanto riferito dal CTU Arch. Alessandro Raccagni in perizia:

Il CTU ha fatto espressa richiesta all'illustrissimo giudice per la nomina di un Ausiliario termotecnico capace di valutare lo stato dei luoghi dell'autorimessa e della centrale termica, in quanto non conformi a normativa, e per le quali è necessario un ingente intervento di manutenzione

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) – C.F. FNNM85E56D542X – P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 – Fax 0734/510501 – Mob. 380/3227320 – E-mail: ambra@studiofenni.it – PEC: ambra.fenni@pec.odcecfermo.it

Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

straordinaria. Tale valutazione è svolta nella relazione specialistica allegata, la quale ha fornito una quantificazione economica di massima, con oggettiva attendibilità, per svolgere i lavori di adeguamento e messa a norma dell'impianto termico e dell'autorimessa.

Sulla base del sopralluogo svolto, rispetto ai grafici allegati alle pratiche citate non si rilevano difformità urbanistiche della unità immobiliari oggetto del presente lotto.

Si fa presente che per quanto esistente e rilasciata anche attestazione di Agibilità, non essendo completati i locali ne tanto meno gli impianti, si ritiene tale Agibilità NON VERITIERA dello stato dei luoghi riscontrato ad oggi.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85.

Ulteriori avvertenze:

Per quanto attiene alle spese Condominiali insolute si rimanda ai Verbali allegati delle Assemblee Condominiali, precisando che ad oggi risultano insolute diverse rate tra cui quelle degli ultimi due esercizi relative all'unità Sub. 10 identificata nella contabilità condominiale come "GAR009", pertanto si quantificano in:

- 44,37 € per l'esercizio consuntivo 2025
- 63,62 € per l'esercizio preventivo 2026

Sommando le due quote, delle quali si ricorda che la seconda è un preventivo pertanto soggetto a conguaglio, si stabilisce che il valore che andrà a gravare sul futuro acquirente sarà direttamente di 107,99 €.

Tutte le indicazioni sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Alessandro Raccagni che si richiama espressamente ed integralmente e a cui si rimanda anche per ciò che concerne eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche.

LOTTO CINQUE

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) – C.F. FNNM85E56D542X – P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 – Fax 0734/510501 – Mob. 380/3227320 – E-mail: ambra@studiofenni.it – PEC: ambra.fenni@pec.odcefermo.it

Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato posto in condominio in posizione panoramica e dominante sito a Grottammare, in via dei Ligustri snc, località Montesecco, e precisamente:

- autorimessa interrata di 21 metri quadri;

L'immobile insiste su area comune, situata nel Comune di Grottammare, Via Dei Ligustri n°73 e accatastata come BCNC Fg. 16 Mapp. 1209 di 1416 mq.

L'accesso al fabbricato avviene da Via Dei Ligustri n°73, tramite rampa carrabile distinta al Subalterno 1.

La porzione immobiliare in oggetto è individuata al catasto fabbricati del Comune di Grottammare con i seguenti dati:

- Foglio 16, Particella 1209, Sub. 4, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 17 m², Superficie catastale: totale 21 m², Rendita € 13,17 in Via Dei Ligustri SNC, piano S2
- Foglio 16, Particella 1209, Sub. 1 piano S-1,S-2, BCNC in comproprietà secondo quote millesimali.
- Foglio 16, Particella 1209, Sub. 2 piano 1,T,S-1,S-2, BCNC in comproprietà secondo quote millesimali.

13

Il lotto è libero.

Prezzo base: Euro 10.800,00 (diecimilaottocento/00) oltre imposte di legge;

Offerta minima: non inferiore a Euro 8.100,00 (ottomilacentocento/00) oltre imposte di legge → importo pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto.

DAL VALORE DI STIMA E' STATO DETRATTO L'IMPORTO DI EURO 200,00 QUALE COSTO PER ACQUISIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA NON PRESENTE.

CONFORMITA'

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) - C.F. FNNMBR85E56D542X - P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 - Fax 0734/510501 - Mob. 380/3227320 - E-mail: ambra@studiofenni.it - PEC: ambra.fenni@pec.odcefermo.it

Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

Immobile non conforme. Si riporta quanto riferito dal CTU Arch. Alessandro Raccagni in perizia:

Il CTU ha fatto espressa richiesta all'illustrissimo giudice per la nomina di un Ausiliario termotecnico capace di valutare lo stato dei luoghi dell'autorimessa e della centrale termica, in quanto non conformi a normativa, e per le quali è necessario un ingente intervento di manutenzione straordinaria. Tale valutazione è svolta nella relazione specialistica allegata, la quale ha fornito una quantificazione economica di massima, con oggettiva attendibilità, per svolgere i lavori di adeguamento e messa a norma dell'impianto termico e dell'autorimessa.

Sulla base del sopralluogo svolto, rispetto ai grafici allegati alle pratiche si rileva difformità urbanistica della unità immobiliari oggetto del presente lotto, derivante dalla presenza di un setto murario mancante.

Si fa presente che per quanto esistente e rilasciata anche attestazione di Agibilità, non essendo completati i locali ne tanto meno gli impianti, si ritiene tale Agibilità NON VERITIERA dello stato dei luoghi riscontrato ad oggi.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85.

Ulteriori avvertenze:

Per quanto attiene alle spese Condominiali insolute si rimanda ai Verbali allegati delle Assemblee Condominiali, precisando che ad oggi risultano insolute diverse rate tra cui quelle degli ultimi due esercizi relative all'unità Sub. 4 identificata nella contabilità condominiale come "GAR004", pertanto si quantificano in:

- 42,59 € per l'esercizio consuntivo 2025
- 61,42 € per l'esercizio preventivo 2026

Sommando le due quote, delle quali si ricorda che la seconda è un preventivo pertanto soggetto a conguaglio, si stabilisce che il valore che andrà a gravare sul futuro acquirente sarà direttamente di 104,01 €.

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) – C.F. FNNMBR85E56D542X – P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 – Fax 0734/510501 – Mob. 380/3227320 – E-mail: ambra@studiofenni.it – PEC: ambra.fenni@pec.odcecfermo.it

Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

Tutte le indicazioni sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Alessandro Raccagni che si richiama espressamente ed integralmente e a cui si rimanda anche per ciò che concerne eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche.

URBANISTICA

Dalla perizia di stima redatta dal CTU Arch. Alessandro Raccagni, a cui si rimanda integralmente, si rileva che il fabbricato in cui sono comprese le porzioni immobiliari in oggetto è stato costruito su terreno ineditato nel 2007 ed è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi e successivi interventi edilizi:

- Permesso di Costruire n° 73/2007 del 16-11-2007 pratica 2/2007 prot. 208 del 08/01/2007;
- Permesso di Costruire n° 81/2007 del 18-12-2007 pratica 2/2007 prot. 19564 del 14/12/2007, per variazione intestazione;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.7/2011 prot. 2011/1277 del 26-01-2011 per variante al permesso di costruire n°81 del 18/12/2007;
- Attestazione di Agibilità rilasciata in data 09-05-2012 su domanda presentata con Prot° 9100/2011 del 06-06-2011 (con procedura di silenzio assenso con procedura a 60 gg.).

15

Per i **LOTTI DUE, TRE** risultano gli ulteriori titoli abilitativi e interventi edilizi successivi:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.6/2015 prot. 2015/516 del 13-01-201 per “...fusione di due unità immobiliari...”
- Domanda di Agibilità Attività n. 6/2015 prot. 2015/516 del 13-01-201 per “...fusione di due unità immobiliari...”

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Alessandro Raccagni che si richiama espressamente ed integralmente e a cui si rimanda anche per ciò che concerne eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) – C.F. FNNM85E56D542X – P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 – Fax 0734/510501 – Mob. 380/3227320 – E-mail: ambra@studiofenni.it – PEC: ambra.fenni@pec.odcecfermo.it

Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

gravanti sui beni e consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

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

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

MODALITA' TELEMATICA

L'offerta irrevocabile di acquisto ai fini della partecipazione alla gara deve essere fatta pervenire dall'offerente, comprensiva dei documenti allegati, a pena di inefficacia, entro le ore 12.00 del quinto giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato dal delegato per la vendita telematica, ovvero entro le ore 12.00 del 29 giugno 2026; essa deve essere redatta mediante il Modulo Web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno del portale www.astetelematiche.it, compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) - C.F. FNNMBR85E56D542X - P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 - Fax 0734/510501 - Mob. 380/3227320 - E-mail: ambra@studiofenni.it - PEC: ambra.fenni@pec.odcefermo.it

Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. 32/2015).

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

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

17

Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n..... R.G.E., lotto n., versamento cauzione",
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

18

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto indicato in avviso (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) – C.F. FNNM85E56D542X – P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 – Fax 0734/510501 – Mob. 380/3227320 – E-mail: ambra@studiofenni.it – PEC: ambra.fenni@pec.odcefermo.it

Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

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

19

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) **al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Esecuz Immobili 58/2017 R.G.E. c/o Studio Dott.ssa Ambra Fenni" avente il seguente IBAN **IT25M0103069452000001964945** - Causale: versamento cauzione **Proc. 58/2017 TRIBUNALE DI FERMO - LOTTO n. 1, oppure LOTTO n. 2 oppure LOTTO n. 3 oppure LOTTO n. 4 oppure LOTTO n. 5.**

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente sopra indicato, l'offerta sarà **inammissibile**.

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia e inammissibilità dell'offerta, oltre alle cause sopra riportate nel presente avviso, si richiama l'art. 571, co. 2 c.p.c., per cui **"L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è**

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) - C.F. FNNMBR85E56D542X - P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 - Fax 0734/510501 - Mob. 380/3227320 - E-mail: ambra@studiofenni.it - PEC: ambra.fenni@pec.odcecfermo.it

Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

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

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

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

Modalità della vendita telematica asincrona

Il Gestore per la vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. attraverso il portale www.astetelematiche.it

20

Il referente della Procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è la Dott.ssa AMBRA FENNI.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato alla data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.

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

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) – C.F. FNNM85E56D542X – P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 – Fax 0734/510501 – Mob. 380/3227320 – E-mail: ambra@studiofenni.it – PEC: ambra.fenni@pec.odcecfermo.it

Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

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

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

Gara e aggiudicazione

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

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

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

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara telematica asincrona avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 6 LUGLIO 2026 a partire dalle ore 09.00 al giorno 8 LUGLIO 2026 e terminerà alle ore 12.00.

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

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) - C.F. FNNMBR85E56D542X - P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 - Fax 0734/510501 - Mob. 380/3227320 - E-mail: ambra@studiofenni.it - PEC: ambra.fenni@pec.odcefermo.it

Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

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.

22

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/00).

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

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

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

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) - C.F. FNNM85E56D542X - P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 - Fax 0734/510501 - Mob. 380/3227320 - E-mail: ambra@studiofenni.it - PEC: ambra.fenni@pec.odcefermo.it

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

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

23

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) - C.F. FNNMBR85E56D542X - P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 - Fax 0734/510501 - Mob. 380/3227320 - E-mail: ambra@studiofenni.it - PEC: ambra.fenni@pec.odcecfermo.it

Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

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.

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) - C.F. FNNMBR85E56D542X - P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 - Fax 0734/510501 - Mob. 380/3227320 - E-mail: ambra@studiofenni.it - PEC: ambra.fenni@pec.odcefermo.it

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

25

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto (in ogni caso l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art.46 quinto comma del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento).
- 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e

- vincoli; la vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
 - 4) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
 - 5) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni o trascrizioni saranno cancellate.
 - 6) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
 - 7) Laddove interessato, l'aggiudicatario, nei trenta giorni dal versamento del saldo prezzo, dovrà depositare istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione del lotto; sarà onere del Delegato trasmettere la richiesta al Giudice dell'Esecuzione unitamente alla bozza del Decreto di trasferimento.
 - 8) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato.
 - 9) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario si rinvia alle disposizioni del Giudice dell'esecuzione e contenute nella Ordinanza di Delega al paragrafo VIII, che si richiama espressamente ed integralmente.

Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

PUBBLICITA'

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

Il lotto potrà essere visionato previa richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al seguente link <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (Custode: MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI – via Roma n. 151 – 62100 Macerata, tel. 0733/522205, Email: info@msg.srl).

Torre San Patrizio, lì 20 marzo 2026.

La Delegata Dott.ssa AMBRA FENNI

