

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. 154/2024 R.G.
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 17.06.2025 nell’esecuzione immobiliare n. 154/2024 R.G.E.I. Tribunale di Fermo

AVVISA

che il giorno **16 Dicembre 2026 alle ore 15:00** presso il proprio studio in Porto Sant’Elpidio (FM) alla via C. 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 dell’unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Grottammare (AP) alla via Umbria n. 26, e precisamente:

- Appartamento ubicato al piano secondo, unità composta da un soggiorno con angolo cottura, un corridoio, due camere, un bagno, un ripostiglio oltre a sei balconi.

Il lotto è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Grottammare al Foglio 17 con la particella:

- 481 sub 31, Via Umbria n.26 Piano 2, Cat. A/2, cl.4, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 91, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 82, R.C.Euro 400,25.

Il lotto è occupato dagli esecutati.

Il Lotto 1 viene posto in vendita al prezzo base di Euro 143.305,18 (centoquarantatremilatrecentocinque/18) con offerta minima (pari al 75% del prezzo base) di Euro 107.478,89 (centosettemilaquattrocentosettantotto/89), oltre imposte di legge.

LOTTO 2

Diritti di piena ed esclusiva proprietà dell’unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Grottammare (AP) alla via Umbria n. 26, e precisamente:

- Garage ubicato al piano interrato, unità composta da due locali: un box auto ed un ripostiglio.

Il lotto è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Grottammare al Foglio 17 con la particella:

- 481 sub 6, Via Umbria n.26 Piano S1, Cat. C/6, cl. 2, consistenza mq.31, superficie catastale totale mq. 37, R.C.Euro 91,26.

Il lotto è occupato dagli eseguiti.

Il Lotto 2 viene posto in vendita al prezzo base di Euro 23.748,41 (ventitremilasettecentoquarantotto/41) con offerta minima (pari al 75% del prezzo base) di Euro 17.811,31 (diciassettemilaottocentoundici/31), oltre imposte di legge.

PRECISAZIONI

L'Esperto stimatore Arch. Daniela Scarpone con propria perizia di stima datata 15.12.2025 e con relativa nota di deposito del 15.12.2025 a cui si rinvia integralmente, ha precisato quanto segue.

Il Lotto 1 ed il Lotto 2 ricadono in un piccolo condominio sito in un quartiere residenziale a metà strada tra Grottammare e San Benedetto del Tronto, ubicato a poche centinaia di metri dal mare.

Lotto 1. L'appartamento, della superficie commerciale di mq. 101,50, è posizionato al piano secondo. L'unità ha una altezza interna di ml.2,71.

Dalla scala condominiale esterna si accede ad un pianerottolo con veranda di ingresso non autorizzata. Non è presente l'ascensore.

Dal portone di ingresso si accede direttamente al soggiorno con angolo cottura, ad un corridoio che distribuisce due camere, un bagno ed un ripostiglio. Sono presenti numerosi balconi. I pavimenti sono in piastrelle in ceramica ed in legno nella zona notte. Il bagno presenta lavabo, wc, bidet e doccia con pavimento e rivestimento in ceramica. Le finestre sono in legno con doppio vetro, le persiane e le porte interne sono in legno. (In merito ai confini rappresentati in perizia per il Lotto 1 si precisa che, per mero refuso, è stata indicata la particella "481 sub 1 corte comune" – V. pagg. 2 e 7 della perizia di stima del 15.12.2025 – dovendosi invece indicare prospetto su particella 481 sub 15 corte esclusiva).

Relativamente al Lotto 1 la perizia di stima del 15.12.2025 specifica che sono presenti gli impianti elettrici, idrosanitari e di riscaldamento con caldaia autonoma a gas e termosifoni in ghisa (per gli impianti V. altresì la nota di deposito della perizia di stima del 15.12.2025 lettera h) con cui l'Arch. D. Scarpone ha evidenziato in merito agli impianti che è necessario acquisire le relative certificazioni di conformità ed inoltre V. la relazione di "Verifica conformità Urbanistico – Edilizia Appartamento" allegata alla citata perizia nonché il paragrafo "Giudizi di conformità tecnica impiantistica" del presente avviso relativamente al Lotto 1).

Dalla perizia di stima dell'Arch. D. Scarpone del 15.12.2025 si evince che l'immobile di cui al Lotto 1 non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

L'Arch. D. Scarpone ha evidenziato che l'unità immobiliare distinta con la particella 481 sub 31 del foglio 17 di Grottammare deriva dai seguenti subalterni catastali: il sub 12 (graffato con il sub 19) risale dall'impianto meccanografico del 1988 e lo stesso sub viene trasformato con divisione nei sub 23 (al piano secondo) e 24 (al piano terzo) in data 11/04/2011 pratica n. AP0088869 in atti dal 11/04/2011 (divisione-diversa distribuzione di spazi interni-ristrutturazione). Il sub 23 viene trasformato nel sub 31 in data 03/04/2014 (frazionamento per trasferimento di diritti n. 3714.1 del 2014).

L'Esperto ha specificato che le parti comuni a tutte le unità immobiliari sono individuate catastalmente nell'elaborato planimetrico del 03/04/2014 con il subalterno 25, bene comune non censibile, costituite da corte, vano scala, rampa e spazi di accesso ai garage interrati.

Nello stesso elaborato peritale datato 15.12.2025 sono state indicate spese ordinarie annue di gestione dell'immobile di Euro 410,00, spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute di Euro 0,00, nonché spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia di Euro 5.794,43. I millesimi condominiali dell'appartamento sono di 100,936. (V. pag. 4 della perizia di stima del 15.12.2025).

Lotto 2. Il garage, della superficie commerciale di mq.37,00 è posto al piano interrato ed è costituito da due locali: un box auto ed un ripostiglio. L'unità immobiliare ha una altezza interna di H=2.67. Il pavimento è in ceramica.

L'Esperto ha precisato che nel garage sub 6 è presente l'impianto elettrico (V. la nota di deposito della perizia di stima del 15.12.2025 lettera h) e lettera k) con cui l'Arch. D. Scarpone ha evidenziato che nel garage sub 6 è presente l'impianto elettrico che necessita della relativa certificazione di conformità ed inoltre V. la relazione di "Verifica conformità Urbanistico – Edilizia Garage" allegata alla citata perizia nonché il paragrafo "Giudizi di conformità tecnica impiantistica" del presente avviso relativamente al Lotto 2).

L'Arch. D. Scarpone ha specificato altresì che le parti comuni a tutte le unità immobiliari sono individuate catastalmente nell'elaborato planimetrico del 03/04/2014 con il subalterno 25, bene comune non censibile, costituite da corte, vano scala, rampa e spazi di accesso ai garage interrati.

Nello stesso elaborato peritale datato 15.12.2025 sono state indicate spese ordinarie annue di gestione dell'immobile di Euro 72,00, spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute di Euro 0,00, nonché spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia di Euro 1.135,45. I millesimi condominiali del garage sono di 19,779. (V.pag. 12 della perizia di stima del 15.12.2025).

Nella nota di deposito della perizia di stima datata 15.12.2025, in riferimento ai lotti, l'Arch. D. Scarpone ha specificato, inoltre, che *"In merito alle tabelle millesimali e il regolamento (di condominio) allegate all'atto a rogito Notaio R. Marconi in data 17.10.1986 registrato il 04.11.1986 al n. 2255, l'amministratore di condominio indica che le tabelle sono sempre le stesse, non ci sono cause in corso, solo spese legali per recuperare i debiti della proprietà esecutata; (...)"* rappresentando altresì che *"Non risultano spese straordinarie, tutte le spese sono indicate nel bilancio consuntivo 2023-2024 e sono inserite nel bilancio preventivo 2025-2026, non ci sono cause in corso."* (V. Nota di deposito perizia di stima e V. altresì pagg.4 e 12 della perizia di stima entrambe del 15.12.2025).

Pratiche edilizie

In base alla perizia di stima redatta dall'Arch. D. Scarpone in data 15.12.2025 ed alla relativa nota di deposito in pari data risultano i seguenti titoli abilitativi tutti rilasciati dal Comune di Grottammare:

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.132, pratica edilizia n.132/1983 prot.n. 4232 del 28.07.1984, per lavori di costruzione nuovo fabbricato;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.52, pratica edilizia n.52/86 prot.n. 3557 del 12.05.1986, per lavori di varianti interne ed esterne al fabbricato; a cui ha fatto seguito Autorizzazione di abitabilità o agibilità in data 25.09.1986 con il n.prat.132/83-52/86. (L'Esperto ha precisato che trattasi di titolo riferito a intera palazzina, compresa agibilità del sub 12 - graffato con il 19 - relativa al piano secondo ed al piano terzo, compresa agibilità del sub 6 garage e che *"All'interno viene indicata attestazione dell'ufficio Genio Civile relativa al deposito L.1086 del 05/11/1976, del certificato di collaudo con relazione del collaudatore n. 554/16964 del 02/07/1986 e la fine lavori il 20-06-1986"*(V.pagg.5 e 13 perizia di stima del 15.12.2025);
- Autorizzazione prat.n. 37/87 del 18.05.1988 n.prot. 2330, per lavori di vetrata mobile a soffietto precaria sul porticato (L'Esperto ha precisato che trattasi di titolo riferito solamente a F. 17 mappale 481 prat.37/87 e relativa ad un immobile al piano terra non oggetto di esecuzione);
- Permesso di costruire, con accertamento di conformità art. 36 D.P.R. 380/2001 in sanatoria, n.56 rilasciato dal Comune di Grottammare il 10.06.2011 pratica edilizia CON- 29-2011, per lavori di cambio destinazione d'uso sottotetto a civile abitazione ai sensi dell'art. 1 bis L.R. 22/2009 e 19/2010 c.d. Piano Casa - e contestuale frazionamento dal P2 -Fg.17p.lla 481sub 23 e 24 già realizzato. (L'Esperto ha precisato che *"Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 part. 481 sub. 23 (ora sub 31) piano secondo e sub. 24 (ora sub 26) piano terzo sottotetto. Frazionamento del piano secondo con il piano terzo del sottotetto (originariamente entrambi i piani erano individuati con il sub 12 graffato con il sub 19)(successivamente a tale pratica di frazionamento è necessario presentare una nuova domanda di agibilità, attualmente mancante per il sub 31 del p.2 staggito)."*V. pagg. 5 e 6 perizia di stima del 15.12.2025).

Giudizi di conformità urbanistica/edilizia e catastale

In merito ai giudizi di conformità urbanistico/edilizia e catastale si rinvia integralmente alla perizia di stima del 15.12.2025 ed alla relativa nota di deposito in pari data nonché alla relazione di "Verifica conformità Urbanistico – Edilizia Appartamento" ed alla relazione di "Verifica conformità Urbanistico – Edilizia Garage" redatte dall' Arch. D. Scarpone ed allegate alla citata perizia, evidenziando in questa sede quanto segue.

Relativamente al Lotto 1

L'Arch. D. Scarpone, dopo aver richiamato la Concessione n. 132 del 28.07.1984, la Concessione n. 52 del 12.05.1986, l'abitabilità del 25.09.1986 (dove viene citato il collaudo con deposito al Genio Civile n. 544 /16964 del 02.07.1986) ed il permesso n. 56 del 10.06.2011 con frazionamento con due unità immobiliari al P2 ed al P3, ha eseguito la verifica della conformità urbanistico – edilizia dell'appartamento piano secondo foglio 17 part. 481 sub 31. L'Esperto ha precisato che la verifica della conformità è stata effettuata rispetto alle pratiche edilizie depositate al Comune di Grottammare, rilevando in merito quanto segue:

- a) le finestre sono di dimensioni leggermente diverse e le altezze sono 15 centimetri più basse di quanto autorizzato;
- b) al posto della cucina è presente un ripostiglio mentre la stessa è installata all'interno del soggiorno;
- c) è presente una veranda sul pianerottolo condominiale all'esterno dell'ingresso non autorizzata che protegge l'ingresso all'appartamento del sub 31;
- d) è necessario predisporre una nuova pratica di agibilità a seguito del frazionamento del piano secondo con il piano terzo nel 2011.

Sul punto l'Arch. D. Scarpone ha rappresentato quanto segue:

- quanto indicato ai punti a) e b) sono opere inerenti il cambio di uso non rilevante e la modifica prospetti eseguite in assenza di SCIA di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e soggette a sanzione di cui all'art. 37 del DPR 380/2001;
- quanto indicato al punto c) è soggetto allo smontaggio e ripristino ai sensi del D.P.R. 380/2001 ed è stato considerato in tale modalità ai fini della stima in quanto l'Esperto ha ritenuto che "il proprietario del sub 31 non abbia il titolo per presentare una sanatoria edilizia in quanto insiste su un pianerottolo della scala condominiale, Bene Comune, di proprietà di tutte le unità immobiliari del fabbricato;"

L'Esperto ha prospettato altresì: demolizione veranda all'ingresso punto c), oneri tecnici per pratica SCIA in sanatoria punto a) e b) ed oneri tecnici per pratica di agibilità Scagi.

L'Arch. D. Scarpone ha quantificato in Euro 5.032,00 l'importo complessivo degli oneri di regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare. Nella perizia di stima del 15.12.2025 si precisa che l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Relativamente al Lotto 2

L'Arch. D. Scarpone, dopo aver richiamato la Concessione n. 132 del 28.07.1984, la Concessione n. 52 del 12.05.1986, l'abitabilità del 25.09.1986 (dove viene citato il collaudo con deposito al Genio Civile n. 544 /16964 del 02.07.1986), ha eseguito la verifica della conformità urbanistico – edilizia del garage piano interrato foglio 17 part. 481 sub 6. L'Esperto ha precisato che la verifica della conformità è stata effettuata rispetto alle pratiche edilizie depositate al Comune di Grottammare, rilevando in merito quanto segue:

- a) l'unità immobiliare presenta una altezza di circa ml 2,67 mentre è stata autorizzata con altezza di ml 2,50; la maggiore altezza è pari a ml 0,17 che moltiplicata per la superficie lorda di mq. 37 risulta pari a mc 6,29 in incremento.

L'Arch. D. Scarpone ha precisato che le opere di cui al punto a) sono riconducibili alla parziale difformità di cui all'art. 34 del D.P.R. 380/2001, "considerato che non è possibile la demolizione della porzione, è possibile la regolarizzazione con la fiscalizzazione di cui all'art. 34 del DPR 380/2001 pagando il triplo del costo di produzione (...)".

L'Esperto ha prospettato altresì oneri tecnici per pratica Scagi di agibilità.

L'Arch. D. Scarpone ha quantificato in Euro 3.000,00 l'importo complessivo degli oneri di regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare. Nella perizia di stima del 15.12.2025 si precisa che l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

In ordine al giudizio di conformità catastale l'Arch. D. Scarpone ha precisato tra l'altro:

- per il Lotto 1, che la planimetria catastale è conforme con quanto rilevato;
- per il Lotto 2, che una finestra nell'accatastamento è leggermente più lunga rispetto al rilievo e trattasi di differenza ritenuta non rilevante catastalmente e che non è necessario predisporre una nuova planimetria. Nella perizia di stima del 15.12.2025 l'Esperto ha evidenziato che l'immobile risulta conforme.

Giudizi di conformità tecnica impiantistica

In merito ai giudizi di conformità tecnica impiantistica si rinvia integralmente alla perizia di stima del 15.12.2025 ed alla relativa nota di deposito in pari data nonché alla relazione di "Verifica conformità Urbanistico – Edilizia Appartamento" ed alla relazione di "Verifica conformità Urbanistico – Edilizia Garage" redatte dall' Arch. D. Scarpone ed allegate alla citata perizia, evidenziando in questa sede quanto segue.

Relativamente al Lotto 1

L'Arch. D. Scarpone ha rappresentato che l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a metano e termosifoni, di impianto idrosanitario e di impianto elettrico. L'Esperto ha precisato che gli impianti sono dell'epoca di realizzazione dell'immobile e che ai fini dell'acquisizione dell'agibilità è necessario che l'impianto elettrico sia separato dal garage ed installare un interruttore salvavita.

L'Arch. D. Scarpone ha evidenziato la necessità di predisposizione di una nuova pratica di agibilità a seguito del frazionamento del piano secondo con il piano terzo nel 2011, con produzione anche dei certificati degli impianti elettrico, riscaldamento, idrosanitario e gas.

L'Esperto ha quantificato oneri per un importo complessivo di Euro 900,00. Nella perizia di stima del 15.12.2025 si precisa che l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Relativamente al Lotto 2

L'Arch. D. Scarpone ha rappresentato che il garage è dotato di impianto elettrico dell'epoca di realizzazione dell'immobile.

L'Esperto ha precisato che ai fini dell'acquisizione dell'agibilità è necessario separare l'impianto elettrico stesso dall'appartamento del piano secondo ed installare un interruttore salvavita oltre ad effettuare l'allaccio alla linea elettrica con un nuovo contatore. L'Arch. D. Scarpone ha quantificato oneri - compresa certificazione impianto elettrico - per un importo complessivo di Euro 1.200,00. Nella perizia di stima del 15.12.2025 si precisa che l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

L'Arch. D. Scarpone ha evidenziato che gli oneri dalla stessa indicati sono presunti ed i lavori relativi sono a carico dell'acquirente.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia di stima dell'Esperto Arch. D. Scarpone del 15.12.2025 e dalla relativa nota di deposito in pari data che si richiamano espressamente e che devono essere consultate dall'offerente ed a cui si rimanda anche per ciò che concerne eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, perizia e nota di deposito 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 143.305,18 (centoquarantatre mila trecentocinque/18) con offerta minima (pari al 75% del prezzo base) di Euro 107.478,89 (centosettemilaquattrocentosettantotto/89), 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/00).

Il Lotto 2 viene posto in vendita al prezzo base di Euro 23.748,41 (ventitremilasettecentoquarantotto/41) con offerta minima (pari al 75% del prezzo base) di Euro 17.811,31 (diciassettemilaottocentoundici/31), 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/00).

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 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 9 Dicembre 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. 154/2024 R.G.E. Trib. Fermo, lotto n..... versamento cauzione";
- o il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- o copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- o documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto corrente del Gestore della vendita telematica (**IBAN: IT75A0326822300052136399670 intestato ad Astalegale.net Spa**) della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- o la richiesta di agevolazioni fiscali;
- o se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- o se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- o se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- o se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

o se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art.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. 154/2024 R.G.E. Trib. Fermo, lotto n..... versamento cauzione".

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente 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 del Gestore designato www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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 16 Dicembre 2026 nel momento in cui il Professionista delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12:00 del 18 Dicembre 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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art.22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (art. 585 c.p.c.); con l'avvertimento che l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto per omessa dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c. e 587 c.p.c. e che la cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura.

Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo o di omessa dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c. e 587 c.p.c., il Delegato:1. si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; 2.segnerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge);3.con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE ex art.587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

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

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato ex art. 2770 c.c. con precedenza ex art. 2777 cod. civ. anche sui crediti ipotecari.

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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

4) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

5) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

6) Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio in Porto Sant'Elpidio (FM) alla via C. Colombo n. 21 (Tel. 0734.903707 Mob. 339.7280555).

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

PUBBLICITA'

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

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

Porto Sant'Elpidio li 03.09.2026

Il Professionista delegato
Avv. Alessandro Giusti

