

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO
AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA
(artt. 569, 591bis c.p.c., e 179ter disp.att.cpc)

Il sottoscritto **Avv. Matteo Postacchini**, con studio in 63822 Porto San Giorgio (FM), Via San Martino, 8, in qualità di professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, dr.ssa Milena Palmisano, presso il Tribunale di Fermo, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento del 12/05/2026, nell'esecuzione immobiliare n° 107/2025 R.G.E.I.;

A V V I S A

Che il giorno **11 NOVEMBRE 2026 alle ore 12:00 per il lotto 1, alle ore 12,15 per il lotto 2 ed alle ore 12,30 per il lotto 3**, presso il proprio studio in 63822 Porto San Giorgio (FM), Via San Martino, 8, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ ESCLUSIVAMENTE TELEMATICA, GARA ASINCRONA**, tramite piattaforma www.astetelematiche.it, dei lotti sottoindicati, meglio descritti in ogni loro parte nelle consulenze estimative in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter. Disp. Att. C.p.c., di cui al Decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.

LOTTO 1

Diritti piena proprietà su **Laboratorio artigianale (Sub. 13), sito in Via Adige, 69 – 63821 Porto Sant'Elpidio (FM), avente superficie commerciale di 249,62 mq.** L'immobile è un ampio locale utilizzato come laboratorio e deposito, posto al piano primo sotto strada di una palazzina ubicata nella zona collinare del Comune di Porto Sant'Elpidio in Via Adige. Il locale, accessibile tramite la corte con rampa laterale (lato nord) e scalinata (lato sud), è costituito da un vano principale. Al suo interno è stato realizzato un piccolo ufficio in corrispondenza di una delle due porte d'ingresso, un locale tecnico e una zona con i bagni. I portoni sono principalmente metallici con vetrate. In uno di questi è stata realizzata una porta con maniglione di emergenze. Il pavimento è in cemento, mentre le pareti sono intonacate e verniciate. Le finestre sono principalmente metalliche con vetrate e grate esterne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale: *foglio 14 particella 238 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 238 mq, rendita 762,08 Euro, indirizzo catastale: VIA ALTO ADIGE n. 69 Piano S1.*

Coerenze: La Particella 238 confina, stesso Foglio, a nord con Particella 399, ad Ovest con Via Adige, a sud con Particella 410, ad Est con Particella 124 e Particella 504. Il Sub 13 confina con vano scala e corte. Superiormente con Sub 14, Sub 15 e Sub 1.

Note: la Via Alto Adige è errata. Quella corretta è Via Adige. Gli altri dati catastali sono corretti. L'immobile è univocamente identificabile.

L'intero edificio sviluppa 6 + sottotetto piano, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

Dalla relazione del CTU, non risulta essere presente un Amministratore di condominio.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

I beni sono ubicati in zona centrale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli impianti principali sono elettrico e idrico, questi sono autonomi, ma dismessi in parte,

fatiscenti e fuori norma. I contatori sono posizionati fuori dai locali. Poichè non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

PRATICHE E SITUAZIONE EDILIZIA E CONFORMITÀ

PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **2669**, per lavori di COSTRUZIONE DI UNA PALAZZINA AD APPARTAMENTI, presentata il 08/04/1963, rilasciata il 14/05/1963 con il n. 2669 di protocollo, agibilità del 16/05/1965;

LICENZA EDILIZIA 1244 N. **2587**, per lavori di MURETTO DI RECINZIONE, presentata il 16/03/1968 con il n. 2587 di protocollo, rilasciata il 08/04/1968;

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **23690**, per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISANAMENTO CONSERVATIVO, presentata il 18/09/2000 con il n. 23690 di protocollo;

CONCESSIONE 5609 N. **2929**, per lavori di REALIZZAZIONE BALCONI SUL PROSPETTO EST, presentata il 31/01/2001 con il n. 2929 di protocollo, rilasciata il 30/04/2001;

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **4746**, per lavori di REALIZZAZIONE BALCONI VARIANTE I CORSO D'OPERA, presentata il 20/02/2002 con il n. 4746 di protocollo;

PERMESSO DI COSTRUIRE 438 N. **16582**, per lavori di TRASFORMAZIONE LOCALE PIANO TERRA DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE, rilasciata il 01/08/2005;

RICHIESTA DI AGIBILITA' N. **16283**, per lavori di TRASFORMAZIONE LOCALE PIANO TERRA DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE, presentata il 11/07/2006, agibilità del 16/10/2006 con il n. 23727 di protocollo. Perfezionata successivamente con Prot. 23727.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente.

Zonizzazione.

ZTR1-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 36 N.d.A)

PRG Limite tessuti urbani.

AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000)

Centro_Abitato

Centro_Abitato

PAI_Frane

R3.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, si elencano le principali non conformità rilevate in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetriche non sono aggiornate alla situazione attuale con la presenza di altri locali interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere

edilizie con redazione dei prospetti e planimetrie aggiornate.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e tecnico incaricato e cassa: € 8.000,00.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetriche non sono aggiornate alla situazione attuale con la presenza di altri locali interni. Inoltre è errata la Via dell'indirizzo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie e visure catastali

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: € 6.000,00.

Note: La via corretta è Via Adige e non Via Alto Adige come erroneamente indicato nelle visure. Sono invece corretti gli altri estremi catastali.

POSSESSO DELL'IMMOBILE:

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere intestato agli esecutati rispettivamente proprietari dell'immobile stesso, per la quota di ½ ciascuno.

Attualmente questo lotto risulta essere libero da persone.

Prezzo base: € 109.000,00 (euro centonovemila/00);

Offerta minima: € 81.750,00 (euro ottantunomilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro mille/00);

inizio gara: 11 Novembre 2026 ore 12,00.

L'immobile sopra descritto è sprovvisto di attestazione di prestazione energetica e nei valori di stima si è tenuto conto di tale circostanza: Pertanto nell'importo di vendita è da considerarsi implicitamente già detratto il costo per produrre la Certificazione APE.

LOTTO 2

Diritti piena proprietà su **Appartamento (Sub. 14), sito in Via Adige, 65 – 63821 Porto Sant'Elpidio (FM), avente superficie commerciale di 63,28 mq.**

L'immobile è un piccolo appartamento posto al piano terra, lato nord, a ridosso di Via Adige nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via Adige. Al suo interno si ha un soggiorno con angolo cottura. Nella zona notte vi sono due camere ed un bagno. I pavimenti sono piastrellati, mentre le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono di legno, mentre le finestre prevalentemente di alluminio con serrande in pvc. Il bagno è piastrellato anche sulle pareti. Sono presenti delle macchie di umidità in alcune zone. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,7 m. Identificazione catastale: foglio 14 particella 238 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: VIA ALTO ADIGE n. 65 Piano T.

Coerenze: La Particella 238 confina, stesso Foglio, a nord con Particella 399, ad Ovest con Via Adige, a sud con Particella 410, ad Est con Particella 124 e Particella 504. Il Sub 14, confina con vano scala, Via Adige, Sub 15 e affaccio sulla corte. Inferiormente con Sub 13, Superiormente con Sub. 3.

Note: la Via Alto Adige è errata. Quella corretta è Via Adige. Gli altri dati catastali sono

corretti. L'immobile è univocamente identificabile.

L'intero edificio sviluppa 6 + sottotetto piano, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 e ristrutturato nel 2006.

Dalla relazione del CTU, non risulta essere presente un Amministratore di condominio.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sono presenti gli impianti elettrico, di riscaldamento e igienico sanitario. Questi sono autonomi con i contatori posizionati fuori dai locali. La caldaia è disposta all'interno e l'impianto è con termosifoni. Poichè non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito della richiesta di accesso agli atti, si elencano gli atti autorizzativi forniti dall'Ufficio Urbanistica del Comune.

PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **2669**, per lavori di COSTRUZIONE DI UNA PALAZZINA AD APPARTAMENTI, presentata il 08/04/1963, rilasciata il 14/05/1963 con il n. 2669 di protocollo, agibilità del 16/05/1965;

LICENZA EDILIZIA 1244 N. **2587**, per lavori di MURETTO DIRECINZIONE, presentata il 16/03/1968 con il n. 2587 di protocollo, rilasciata il 08/04/1968;

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **23690**, per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISANAMENTO CONSERVATIVO, presentata il 18/09/2000 con il n. 23690 di protocollo CONCESSIONE 5609 N. **2929**, per lavori di REALIZZAZIONE BALCONI SUL PROSPETTO EST, presentata il 31/01/2001 con il n. 2929 di protocollo, rilasciata il 30/04/2001;

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **4746**, per lavori di REALIZZAZIONE BALCONI VARIANTE I CORSO D'OPERA, presentata il 20/02/2002 con il n. 4746 di protocollo;

PERMESSO DI COSTRUIRE 438 N. **16582**, per lavori di TRASFORMAZIONE LOCALE PIANO TERRA DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE, rilasciata il 01/08/2005;

RICHIESTA DI AGIBILITA' N. **16283**, per lavori di TRASFORMAZIONE LOCALE PIANO TERRA DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE, presentata il 11/07/2006, agibilità del 16/10/2006 con il n. 23727 di protocollo. Perfezionata successivamente con Prot. 23727.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente.

Zonizzazione

ZTR1-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 36 N.d.A).

PRG Limite tessuti urbani

AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000).

Centro_Abitato

Centro_Abitato.

PAI_Frane.

R3.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, si elencano le principali non conformità rilevate in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Principalmente è errata la Via dell'indirizzo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento visure catastali

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €2.000,00.

Note: La via corretta è Via Adige e non Via Alto Adice come erroneamente indicato nelle visure.

Sono invece corretti gli altri estremi catastali.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere intestato agli esecutati rispettivamente proprietari dell'immobile stesso, per la quota di ½ ciascuno.

L'immobile risulta essere occupato da terzi con titolo opponibile.

Prezzo base: €68.000,00 (euro sessantottomila/00);

Offerta minima: € 51.000,00 (euro cinquantunomila/00), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: €1.000,00 (euro mille/00);

Inizio gara: 11 Novembre 2026, ore 12,15.

L'immobile sopra descritto è sprovvisto di attestazione di prestazione energetica e nei valori di stima si è tenuto conto di tale circostanza: Pertanto nell'importo di vendita è da considerarsi implicitamente già detratto il costo per produrre la Certificazione APE.

LOTTO 3

Diritti piena proprietà su **Appartamento (Sub. 15)**, sito in **Via Adige, 67 – 63821 Porto Sant'Elpidio (FM)**, avente superficie commerciale di **68,16 mq.**

L'immobile è un piccolo appartamento posto al piano terra, lato sud, a ridosso di Via Adige nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via Adige. Al suo interno si ha un soggiorno con angolo cottura sulla destra. Nella zona notte vi sono due camere ed un bagno. I pavimenti sono piastrellati, mentre le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono di legno, mentre le finestre prevalentemente di alluminio con serrande in pvc. Il bagno è piastrellato anche sulle pareti. Sono presenti delle macchie in alcune zone delle camere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,7 m. Identificazione catastale: *foglio 14 particella 238 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: VIA ALTO ADIGE n. 67 Piano T.*

Coerenze: La Particella 238 confina, stesso Foglio, a nord con Particella 399, ad Ovest con Via Adige, a sud con Particella 410, ad Est con Particella 124 e Particella 504.. Il Sub 15

confina con Via Adige, Sub 1, Sub 14 e affaccio sulla corte. Inferiormente con Sub 13, Superiormente con Sub. 3.

Note: la Via Alto Adige è errata. Quella corretta è Via Adige. Gli altri dati catastali sono corretti. L'immobile è univocamente identificabile.

L'intero edificio sviluppa 6 + sottotetto piano, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2006.

Dalla relazione del CTU, non risulta essere presente un Amministratore di condominio.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

I beni sono ubicati in zona centrale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sono presenti gli impianti elettrico, di riscaldamento e igienico sanitario. Questi sono autonomi con i contatori posizionati fuori dai locali. La caldaia è disposta all'interno e l'impianto è con termosifoni. Poiché non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito della richiesta di accesso agli atti, si elencano gli atti autorizzativi forniti dall'Ufficio Urbanistica del Comune.

PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **2669**, per lavori di COSTRUZIONE Di UNA PALAZZINA AD APPARTAMENTI, presentata il 08/04/1963, rilasciata il 14/05/1963 con il n. 2669 di protocollo, agibilità del 16/05/1965;

LICENZA EDILIZIA 1244 N. **2587**, per lavori di MURETTO DI RECINZIONE, presentata il 16/03/1968 con il n. 2587 di protocollo, rilasciata il 08/04/1968;

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **23690**, per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISANAMENTO CONSERVATIVO, presentata il 18/09/2000 con il n. 23690 di protocollo;

CONCESSIONE 5609 N. **2929**, per lavori di REALIZZAZIONE BALCONI SUL PROSPETTO EST, presentata il 31/01/2001 con il n. 2929 di protocollo, rilasciata il 30/04/2001;

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **4746**, per lavori di REALIZZAZIONE BALCONI VARIANTE I CORSO D'OPERA, presentata il 20/02/2002 con il n. 4746 di protocollo;

PERMESSO DI COSTRUIRE 438 N. **16582**, per lavori di TRASFORMAZIONE LOCALE PIANO TERRA DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE, rilasciata il 01/08/2005;

RICHIESTA DI AGIBILITA' N. **16283** lavori di TRASFORMAZIONE LOCALE PIANO TERRA DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE, presentata il 11/07/2006, agibilità del 16/10/2006 con il n. 23727 di protocollo.

Perfezionata successivamente con Prot. 23727.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente.

Zonizzazione

ZTR1-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 36 N.d.A).

PRG_Limite_tessuti_urbani

AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000).

Centro_Abitato

Centro_Abitato.

PAI_Frane

R3.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, si elencano le principali non conformità rilevate in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Principalmente è errata la Via dell'indirizzo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento visure catastali.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €2.000,00.

Note: La via corretta è Via Adige e non Via Alto Adice come erroneamente indicato nelle visure.

Sono invece corretti gli altri estremi catastali.

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere intestato agli esecutati rispettivamente proprietari dell'immobile stesso, per la quota di ½ ciascuno.

L'immobile risulta essere occupato da terzi con titolo opponibile.

Prezzo base: €74.000,00 (euro settantaquattromila/00);

Offerta minima: € 55.500,00 (euro cinquantacinquemilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: €1.000,00 (euro mille/00);

inizio gara: 11 novembre 2026, ore 12,30.

L'immobile sopra descritto è sprovvisto di attestazione di prestazione energetica e nei valori di stima si è tenuto conto di tale circostanza: Pertanto nell'importo di vendita è da considerarsi implicitamente già detratto il costo per produrre la Certificazione APE.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal C.T.U. Ing. Marco Rossetti, che si richiama espressamente, e che potrà essere consultata sia presso lo studio del professionista delegato alla vendita, che sui siti di pubblicità dell'esecuzione in oggetto (astalegale.net, portalevenditepubbliche.giustizia.it).

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Modalità della vendita telematica asincrona

- Il Gestore per la vendita telematica è la società la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con la piattaforma www.astetelematiche.it;
- Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è www.astetelematiche.it;
- Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è l'Avv. Matteo Postacchini.
- L'eventuale gara avrà inizio il giorno 11 Novembre 2026, ore 12,00 per il lotto 1; 11 Novembre 2026, ore 12,15, per il lotto 2; 11 Novembre 2026, ore 12,30 per il lotto 3, al termine della verifica, da parte del Delegato alla vendita, della validità delle offerte telematiche ricevute;
- L'eventuale gara avrà termine il giorno 12 Novembre 2026 ore 12:00 per i lotti n. 1, 2 e 3;
- L'eventuale *extension time* è fissato in minuti 10 (dieci).

Come partecipare

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti **IN MODALITÀ ESCLUSIVAMENTE TELEMATICA** secondo le istruzioni indicate alla sezione “Predisposizione ed invio dell’offerta ai fini della partecipazione alla gara, con modalità telematica” del presente avviso.

Condizioni della vendita:

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) 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 alle 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 Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- b) 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);
- c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell’immobile al momento dell’accesso da parte dell’aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- e) 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 dalla società preposta); sono a carico dell’aggiudicatario gli oneri

fiscali relativi al decreto di trasferimento.

Predisposizione ed invio dell'offerta con modalità telematica:

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

Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo *web* "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato nella presente ordinanza. L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (nel caso del presente avviso di vendita: **l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno di mercoledì 11 Novembre 2026, ORE 12,00 per il LOTTO 1– mercoledì 11 Novembre 2026, ORE 12,15, per il LOTTO 2, mercoledì 11 Novembre 2026, ORE 12,30 per il LOTTO 3, l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12,00 di giovedì 05 novembre 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 sia 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. n. 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. n. 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:

- 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.

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 Avv. Matteo Postacchini (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. 107/2025 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

➤ copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;

➤ documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura 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;

➤ la richiesta di agevolazioni fiscali;

➤ 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;

Cauzione

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 alla procedura **“Trib. Fermo uff.Es.Imm.ri R.G. 107/2025 C/O Avv. Postacchini Matteo; numero di rapporto: 017-330-0128892 – n. C/C: 28892; IBAN: IT24J0615069660CC0170128892.**

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 intestato alla procedura ovvero 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, 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 dell'utente per la presentazione dell'offerta telematica” presente sul sito pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato ovvero il Gestore su impulso dello stesso Delegato, 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).

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.astetelematiche.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

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;
- 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 tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno. **In presenza di più offerte valide gli offerenti saranno invitati alla gara ex art. 573 c.p.c. ove le offerte in aumento non saranno efficaci se non supereranno l'offerta precedente nella misura di € 1.000,00.**

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

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.

La gara telematica sarà dichiarata aperta all'esito della verifica, da parte del Delegato alla vendita, delle offerte telematiche ricevute. Il termine della gara è fissato per il giorno 12 Novembre 2026 ore 12:00. In caso di gara telematica, e nell'ipotesi di offerta ricevuta nei 10 minuti precedenti il giorno e l'orario di fine gara, è previsto un *time extension* di ulteriori 10 minuti decorrenti dall'ultima offerta formulata per consentire ai partecipanti

non offerenti di migliorare l'offerta. Si procederà con la predetta modalità sino a quando saranno decorsi 10 minuti senza che vi sia stata alcuna offerta migliorativa della precedente.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di 10 minuti 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:

- 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 alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- 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.

Parimenti l'aggiudicatario, nel termine indicato per il versamento del saldo prezzo, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale

prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (art. 585 c.p.c.), con espresso avvertimento che, in difetto, 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 e acquisita alla procedura. L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, ha facoltà di presentare, nel termine di giorni 30 (trenta) dal versamento del saldo prezzo, istanza di emissione dell'ordine di liberazione. Sarà onere del Professionista Delegato la trasmissione al G.E. della suddetta istanza unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato: **1.** si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; **2.** segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti *ex art. 587 c.p.c.* di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); **3.** con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE *ex art. 587 c.p.c.*, il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente. Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita. Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione. Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

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

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 cod. civ.* con precedenza *ex art. 2777, cod. civ.*, anche sui crediti ipotecari.

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.

NEL CASO DI CREDITO FONDIARIO:

A) *Ove il credito rientri nella disciplina di cui al R.D. 17.07.1905 n° 646*

Ai sensi dell'art. 55 R.D. 17.07.1905 n° 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al CREDITORE FONDIARIO, nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che vi sarà costretto con mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versato entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto ogni aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante, profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese purché il prezzo su cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto dell'art. 55 del ripetuto D.L. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.

Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D.Lgs. 385/93

Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D.Lgs. 385/93, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo, dovrà versare direttamente al CREDITORE FONDIARIO nei 60 giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versato entro centoventi giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario, intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi del 5° comma dell'art. 41 D.Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi gli obblighi relativi purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione, paghi alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario, è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà, tassativamente entro giorni 30 dall'aggiudicazione definitiva, far pervenire al professionista delegato presso il suo studio la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese. In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere fatto al professionista delegato secondo le modalità ordinarie.

Il Professionista Delegato, in caso di aggiudicazione o assegnazione, qualora sia stata formulata istanza ai sensi dell'art. 41 TUB da parte credito fondiario, provvede, previa verifica dell'inesistenza di una procedura fallimentare in capo all'esecutato, ad esprimere parere, avuto riguardo ad eventuali altri crediti muniti di privilegio fondiario azionati nella procedura, in

ordine alla congruità dell'assegnazione diretta al creditore fondiario di una somma pari o inferiore al 70%, circa del prezzo incassato e disponibile sul conto intestato alla procedura, tenuto conto delle esigenze di copertura delle spese in prededuzione necessarie alla definizione dell'esecuzione (a tal fine procederà in particolare a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere); in caso di autorizzazione del G.E. provvede a versare, direttamente in favore del creditore fondiario istante l'importo così come autorizzato; nel caso sia accertata esistenza di una procedura fallimentare (da verificarsi anche a prescindere dalla mancata costituzione della Curatela), provvede al pagamento diretto nei limiti anzidetti a seguito della prova, dovuta dal creditore fondiario istante, circa la regolare insinuazione al passivo del fallimento nonché il favorevole provvedimento degli organi di detta procedura; nel caso di costituzione del curatore del fallimento nello specifico al fine di determinare la somma da versare al creditore fondiario dovrà tenere conto:

- delle spese e competenze liquidate dal g.d. (o dal tribunale fallimentare, quanto al compenso del curatore);
- delle spese e competenze relative all'immobile oggetto della procedura esecutiva;
- con riferimento alle spese e competenze cd. generali, in quanto non specificamente riconducibili al bene oggetto del privilegio fondiario, provvedimento di liquidazione del g.d. che abbia, anche in maniera implicita, provveduto a graduare il credito con prevalenza rispetto a quello dell'istituto fondiario;

laddove manchi un provvedimento diretto o indiretto di graduazione degli organi della procedura fallimentare, il giudice dell'esecuzione non potrà tenere conto delle relative spese ai fini della determinazione della somma da attribuire in via provvisoria all'istituto di credito fondiario (restando comunque naturalmente salva, come sin qui ripetutamente esposto, l'eventuale successiva azione di ripetizione della curatela, esperibile nel momento in cui la suddetta graduazione abbia poi definitivamente luogo). La distribuzione così operata ha comunque carattere provvisorio e può stabilizzarsi solo all'esito degli accertamenti definitivi operati in sede fallimentare, legittimando in tal caso il curatore ad ottenere la restituzione delle somme eventualmente riscosse in eccedenza

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **11 Novembre 2026 alle ore 12,00 per il lotto 1; alle ore 12,15 per il lotto 2 ed alle ore 12,30 per il lotto 3.**

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE (P.V.P.) all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>, almeno 90 giorni prima della data fissata per la vendita, nonché sui siti internet www.astalegale.net e www.tribunale.fermo.it, unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.

Tra il compimento di tali forme di pubblicità e la data fissata per la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

Tutte le informazioni sulla vendita e sui beni che ne costituiscono l'oggetto potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, presso lo Studio del Professionista Delegato in 63822 Porto San Giorgio (FM), Via San Martino, n.8, Tel. 3937968110, e-mail:

avv.matteopostacchini@gmail.com. L'immobile potrà essere visionato previo accordo con il custode nominato. L'immobile potrà essere visionato previo accordo con il custode nominato I.V.G. MARCHE contattabile al seguente recapito telefonico: 0731.605180-605542-60914; e-mail: info@ivgmarche.it
Porto San Giorgio lì 08/07/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Matteo Postacchini