

TRIBUNALE DI FERMO ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. N. 115/2019

Giudice Dott.ssa Milena Palmisano – Delegato Dott.ssa Elisabetta Macchini

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

Modalità telematica - Gara asincrona

La sottoscritta Dott.ssa Elisabetta Macchini, delegata dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Fermo a norma dell'art.591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **8 OTTORE 2025** dalle ore 15.00 presso lo studio sito in Fermo, via Giuseppe Monti n. 29, procederà alla **vendita telematica con modalità asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c.:

LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà (1000/1000) su porzione di fabbricato sito a Porto Sant'Elpidio (FM), Via Cavour n. 14 costituito da:

- **negozio al piano terra** con accesso dalla Statale, esposto su tre lati, composto da un ampio locale, bagno con antibagno descritto al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 8, particella 559, **sub 6**, categoria C/1, classe 1, consistenza mq 137, superficie totale mq 157, rendita euro 4.117,92, confinante con altra proprietà, parti condominiali, Via Cavour salvo altri.

Beni comuni non censibili: foglio 8 particella 559, Sub 5, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala ascensore Pian1 dal T.al quarto; foglio 8 particella 559, Sub 20, bene comune non censibile ai tutti i sub, partita speciale A, corte.

- **magazzino al piano primo sottostrada** con accesso da serranda metallica dalla strada e corte, costituito da un unico locale con un ripostiglio non accessibile e w.c. descritto al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 8, particella 559, **sub 19**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 273, superficie totale mq 308, rendita euro 563,97, confinante con altra proprietà, parti condominiali, Via Cavour salvo altri.

Beni comuni non censibili:

foglio 8 particella 559, Sub 20, bene comune non censibile ai tutti i sub, partita speciale A, corte.

Il compendio immobiliare è risultato occupato in virtù di contratto di locazione commerciale per il quale il G.E., con provvedimento del 29.05.2025, ha disposto la liberazione dell'immobile.

PREZZO BASE LOTTO UNO: Euro 389.600,00 (Euro trecentoottantanovemilaseicento/00)

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base (Euro 292.200,00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà (1000/1000) su porzione di fabbricato sito a Porto Sant'Elpidio (FM), Via Cavour n. 14, costituito da **negozio al piano primo** con accesso da vano scala e da ascensore, esposto su tre lati, composto da ingresso, ampio disimpegno al bagno con antibagno, e quattro stanze, distinto Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 8, particella 559, **sub 8**, categoria C/1, classe 1, consistenza mq 137, superficie totale mq 151, rendita euro 4.117,92, confinante con altra proprietà, parti condominiali, Via Cavour, salvo altri.

Beni comuni non censibili: foglio 8 particella 559, Sub 5, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala ascensore Pian1 dal T.al quarto foglio 8 particella 559, Sub 20, bene comune non censibile ai tutti i sub, partita speciale A, corte.

L'immobile è risultato occupato in virtù di contratto di locazione commerciale per il quale il G.E., con provvedimento del 29.05.2025, ha disposto la liberazione dell'immobile.

PREZZO BASE LOTTO DUE: Euro 274.800,00 (Euro duecentosettantaquattromilaottocento/00)

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base (Euro 206.100,00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

LOTTO TRE

Diritti di piena proprietà (1000/1000) su porzione di fabbricato sito a Porto Sant'Elpidio (FM), Via Cavour n. 14 costituito da

- **ufficio adibito ad appartamento al piano secondo** con accesso in basso a sinistra del vano scale con ascensore, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 559, **sub 10**, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 4, superficie totale mq 79, rendita euro 981,27, confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri.
Beni comuni non censibili: foglio 8 particella 559, Sub 5, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala ascensore Piano 1 dal T al quarto; foglio 8 particella 559, Sub 20. foglio 8 particella 559, Sub 20, bene comune non censibile ai tutti i sub, partita speciale A, corte.
- **ufficio adibito ad appartamento al piano secondo** con accesso in alto a sinistro del vano scala con ascensore, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 559, **sub 11**, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 3, superficie totale mq 85, rendita euro 735,95, confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri.
Beni comuni non censibili: foglio 8 particella 559, Sub 5, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala ascensore Piano 1 dal T al quarto; foglio 8 particella 559, Sub 20, bene comune non censibile ai tutti i sub, partita speciale A, corte.

Trattasi di due uffici adibiti ad appartamenti contigui, in cui uno cede all'altro una stanza adibita a bagno a costituire unico lotto in quanto una volta venduto allo stesso proprietario quest'ultimo ha la possibilità di sanare urbanisticamente e catastalmente l'abuso insieme al cambio di destinazione con diversa distribuzione di spazi interni.

Il compendio è risultato occupati da terze persone senza titolo ed il G.E., con provvedimento emesso in data 29.05.2025, ha disposto la liberazione degli immobili.

PREZZO BASE LOTTO TRE: Euro 218.600,00 (Euro duecentodiciottomilaseicento/00)

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base (Euro 163.950,00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

LOTTO QUATTRO

Diritti di piena proprietà (1000/1000) su porzione di fabbricato sito a Porto Sant'Elpidio (FM), Via Cavour n. 14, **ufficio adibito ad appartamento al piano secondo** con accesso in alto a destra del vano scala con ascensore, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 559, **sub 12**, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 3,5, superficie totale mq 86, rendita euro 858,61, confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri.

Beni comuni non censibili: foglio 8 particella 559, Sub 5, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala ascensore Piano 1 dal T al quarto; foglio 8 particella 559, Sub 20, bene comune non censibile ai tutti i sub, partita speciale A, corte.

L'immobile è risultato occupato in virtù di contratto di locazione commerciale per il quale il G.E., con provvedimento del 29.05.2025, ha disposto la liberazione dell'immobile.

PREZZO BASE LOTTO QUATTRO: Euro 115.800,00 (Euro centoquindicimilaottocento/00)

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base (Euro 86.850,00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

LOTTO CINQUE

Diritti di piena proprietà (1000/1000) su porzione di fabbricato sito a Porto Sant'Elpidio (FM), Via Cavour n. 14, **ufficio al piano secondo** con accesso in basso a destra del vano scala con ascensore, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 559, **sub 13**, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 3, superficie totale mq 76, rendita euro 735,95, confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri.

Beni comuni non censibili: foglio 8 particella 559, Sub 5, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala ascensore Pian1 dal T.al quarto; foglio 8 particella 559, Sub 20, bene comune non censibile ai tutti i sub, partita speciale A, corte.

L'immobile è risultato libero da persone e nella disponibilità dell'esecutato.

PREZZO BASE LOTTO CINQUE: Euro 105.800,00 (Euro centocinquemilaottocento/00)

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base (Euro 79.350,00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

I lotti di cui ai sovrastanti punti fanno parte di una palazzina di quattro piani, di cui uno seminterrato, sulla statale e sono ubicati in un'area mista residenziale/commerciale.

LOTTO SEI

Diritti di piena proprietà (1000/1000) su porzione di fabbricato sito a Porto Sant'Elpidio (FM), Via Trieste n. 235/D adibito a **residence affittacamere/appartamenti** costituito dalle seguenti unità immobiliari descritte al Catasto Fabbricati del predetto Comune

- **Appartamento al piano terra** distinto al foglio 4, particella 557, **sub 19**, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie totale 68 mq, rendita euro 253,06 confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri.
Beni comuni non censibili: foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal Ps1.al terzo; foglio 4 particella 557, Sub 39, bene comune non censibile ai sub 19-20, partita speciale A, corridoio.
- **Appartamento al piano terra** distinto al foglio 4, particella 557, **sub 20**, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie totale 54 mq, rendita euro 180,76 confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri.
Beni comuni non censibili: foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal Ps1.al terzo; foglio 4 particella 557, Sub 39, bene comune non censibile ai sub 19-20, partita speciale A, corridoio.
- **Appartamento al piano primo** distinto al foglio 4, particella 557, **sub 23**, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie totale 29 mq, rendita euro 108,46 confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri.
Beni comuni non censibili: foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal Ps1.al terzo; foglio 4 particella 557, Sub 15, bene comune non censibile ai sub 23-24-25-26, partita speciale A, corridoio.
- **Appartamento al piano primo** distinto al foglio 4, particella 557, **sub 24**, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie totale 29 mq, rendita euro 180,76 confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri.
Beni comuni non censibili: foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal S1 al terzo; foglio 4 particella 557, Sub 15, bene comune non censibile ai sub 23-24-25-26, partita speciale A, corridoio.
- **Appartamento al piano primo** distinto al foglio 4, particella 557, **sub 25**, categoria A/2,

- classe 3, consistenza 3 vani, superficie totale 41 mq, rendita euro 216,91 confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri.
- Beni comuni non censibili: foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal S1 al terzo; foglio 4 particella 557, Sub 15, bene comune non censibile ai sub 23-24-25-26, partita speciale A, corridoio.
- **Appartamento al piano primo** distinto al foglio 4, particella 557, **sub 26**, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie totale 45 mq, rendita euro 216,91 confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri.
Beni comuni non censibili: foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal S1 al terzo; foglio 4 particella 557, Sub 15, bene comune non censibile ai sub 23-24-25-26, partita speciale A, corridoio.
 - **Appartamento al piano secondo** distinto al foglio 4, particella 557, **sub 30**, categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, superficie totale 42 mq, rendita euro 144,61 confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri.
Beni comuni non censibili: foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal S1 al terzo; foglio 4 particella 557, Sub 17, bene comune non censibile ai sub 30-314-32, partita speciale A, corridoio.
 - **Appartamento al piano secondo** distinto al foglio 4, particella 557, **sub 31**, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie totale 53 mq, rendita euro 216,91 confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri.
Beni comuni non censibili: foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal S1 al terzo; foglio 4 particella 557, Sub 17, bene comune non censibile ai sub 30-314-32, partita speciale A, corridoio.
 - **Appartamento al piano secondo** distinto al foglio 4, particella 557, **sub 32**, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie totale 38 mq, rendita euro 180,76 confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri.
Beni comuni non censibili: foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal S1 al terzo; foglio 4 particella 557, Sub 17, bene comune non censibile ai sub 30-314-32, partita speciale A, corridoio.

Precisa nel merito l'esperto estimatore, Geom. Vincenzo Buscemi, che il compendio immobiliare sopra descritto (che fa parte di una palazzina di 4 piani di cui uno seminterrato ubicata in un'area mista residenziale/commerciale) costituisce lotto unico in quanto tutti gli appartamenti che lo compongono hanno destinazione residenziale a carattere turistico affittacamere/appartamenti, con sala di ricezione e svago come bene comune non censibile con altra proprietà. L'aggiudicatario di tale lotto avrà dunque la possibilità di sanare urbanisticamente e catastalmente l'abuso di alcuni appartamenti che hanno occupato parte dei corridoi comuni.

Il complesso immobiliare risultato affidato in gestione per affittacamere/casa vacanze dal 01.10.2019 (durata anni 10, scadenza 30.09.2029 e rinnovo tacito) registrato in data 27.05.2020. Con provvedimento del 29.05.2025 il G.E. ha disposto la liberazione degli immobili.

PREZZO BASE LOTTO SEI: Euro 538.200,00 (Euro cinquecentotrentottomiladuecento/00)

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base (Euro 403.650,00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

URBANISTICA

Dalla perizia tecnica redatta dal Geom. Vincenzo Buscemi, alla quale si rinvia per ogni migliore identificazione dei beni, emerge che le unità in questione sono state edificate in forza di:

- a) Relativamente agli immobili di cui ai Lotti da 1 a 5 (fabbricato sito in Via Cavour n. 14):
 - Licenza di costruzione n. 914 prot. 5367, pratica edilizia n. 3474 per lavori di realizzazione di casa con più appartamenti rilasciata in data 03.08.1967;

- Concessione edilizia n. 1328, prot. 12321 pratica edilizia 5854 per sopraelevazione edificio rilasciata il 04.01.1982;
- Autorizzazione di abitabilità del 25.04.1983 n. 15381, prot. pratica 3474
- Ordinanza n. 77/2022 del 04.11.2002 per applicazione sanzione amministrativa relativa alla realizzazione di opere interne e mutamento destinazione d'uso.
- Autorizzazione agibilità del 06.11.2002 prot. n. 28140;
- Comunicazione di ultimazione lavori e richiesta di agibilità per il sub 8 del 13.06.2013 vista l'integrazione del 03.12.2015 e attività libere 10452 del 17.04.2013 e attività libera del 28.05.2013.

Per gli immobili di cui al punto a) sono state rilevate le seguenti difformità, rispetto al progetto assentito dal Comune di Porto Sant'Elpidio:

- l'ufficio al piano secondo sub 10 ha ceduto una porzione del bagno al sub 11 la quale ha subito modifiche degli spazi interni per adattamento ad appartamento non rappresentata nel progetto assentito dal Comune;
- l'ufficio al piano secondo sub 12 ha subito modifiche degli spazi interni per adattarlo ad appartamento, con formazione di due camere ed angolo cottura non rappresentate nel progetto assentito dal Comune.

Precisa l'esperto che l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile mediante presentazione di CILA con costi specificatamente indicati in perizia.

Si rileva, per l'immobile, unicamente l'esistenza di vincolo sismico.

b) Relativamente agli immobili ricompresi nel Lotto 6 (fabbricato sito in Via Trieste 235/D):

- Licenza di costruzione n. 912, prot. 8038, pratica edilizia n. 5588 rilasciata in data 09.09.1977;
- Concessione edilizia n.1778 bis, prot. 4180, pratica edilizia n. 5588 per ampliamento piano attico e modifica prospetti edificio rilasciata in data 06.04.1983;
- Concessione Edilizia n. 2770, prot. 8769 per variante in corso d'opera rilasciata il 08.03.1990;
- Concessione edilizia n. 3199, prot. 18062, rilasciata il 17.09.1992;
- Scia per agibilità parziale del 11.11.2017, prot. n. 40526, pratica 3474 presentata per i sub 19 e 20 al piano terra;
- Scia per agibilità parziale del 10.11.2017, prot. n. 40179, pratica 3474 presentata per il sub 23,24,25,26,30,31 ai piani primo e secondo;
- Permesso di costruire in sanatoria del 13.11.2017 n. 2603, prot. 40309, pratica 2616 per modifiche piano terra.

Per gli immobili di cui al punto b) sono state rilevate le seguenti difformità, rispetto al progetto assentito dal Comune di Porto Sant'Elpidio:

- relativamente al sub 19 una porzione di ingresso è divenuta corridoio comune con il sub. 20;
- relativamente al sub. 20 una porzione di ingresso è divenuta corridoio comune con il sub. 19;
- relativamente al sub 23 una porzione di ingresso è divenuta corridoio comune con i sub 23,24,25 e 26, appartamento con diversa distribuzione degli spazi interni;
- relativamente al sub 24 una porzione di ingresso è divenuta corridoio comune con i sub 23,24,25 e 26, appartamento con diversa distribuzione degli spazi interni;
- relativamente al sub 25 una porzione di ingresso è divenuta corridoio comune con i sub 23,24,25 e 26, appartamento con diversa distribuzione degli spazi interni;
- relativamente al sub 26 una porzione di ingresso è divenuta corridoio comune con i sub 23,24,25 e 26, appartamento con diversa distribuzione degli spazi interni.

Precisa l'esperto che l'immobile sito in via Trieste risulta non conforme ma regolarizzabile

mediante presentazioni di CILA in sanatoria al costo di euro 5.000,00, relativamente ai sub 19 e 20 ed al costo di euro 5.000,00 relativamente ai sub 23,24,25 e 26.

Si rileva, per l'immobile, l'esistenza di vincolo sismico e di rispetto ferroviario.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo *web* "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato.

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 (ossia entro le ore 12 del giorno 1 OTTOBRE 2025) 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 (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. 115/2019 R.G.E. lotto 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 tenuto dal gestore della vendita delegata (IBAN IT 93 B 03268 22300 052849400440, intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. 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.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato dal gestore della vendita telematica, il cui IBAN è IT 93 B 03268 22300 052849400440**, intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a..

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, **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 utente per la presentazione dell'offerta telematica” presente sul sito *pst.giustizia.it*.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato (o il Gestore del conto), 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., tramite il portale www.astetelematiche.it;

b) **Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore (www.astetelematiche.it) e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari;**

c) **Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato.**

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuate tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati.

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.).

Dott.ssa Elisabetta Macchini

Dottore Commercialista
Professionista delegato alla vendita

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. 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 1000.

La gara avrà la durata di due giorni, dal 8 ottobre 2025 al 10 ottobre 2025, con termine alle ore 12.00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento. 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 direttamente dal gestore della vendita (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato (o il Gestore del Conto) provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli

oneri bancari.

Terminata la gara il 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 (periodo dal 1° agosto al 31 agosto) e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo - versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

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

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

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

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

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

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

A norma dell'art. 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:

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 della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento;

Si precisa che non potranno essere cancellate dalla procedura le seguenti formalità:

- Atto di vincolo di destinazione n. 3140 gen.le e n. 2353 part. del 15.04.1991 a favore della Regione Marche in forza del quale è stata vincolata alla specifica destinazione a mini appartamenti turistici per la durata di anni 10 su fabbricato da cielo a terra sito in Porto Sant'Elpidio, già censito al N.C.E.U foglio 4, particella 557 subalterni 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 39 del 04.012.1984 e della L.R. n. 6 del 08.01.1987.

f) **gli immobili non sono dotati di attestato di prestazione energetica.** Per tale ragione il prezzo di stima è stato ridotto di euro 200,00 per ogni immobile, come ordinanza del G.E.. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e del D. Lgs. n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

g) le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato unitamente al fondo spese depositato con il saldo prezzo, con possibilità da parte del professionista di richiedere ulteriori anticipazioni ove necessario, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 cc, con precedenza ex art. 2777 c.c., anche sui creditori ipotecari;

h) l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, può presentare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo;

i) ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma quinto dello stesso articolo, **dovrà versare direttamente al creditore fondiario nei sessanta 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 versata entro 120 giorni dalla vendita**, dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare non trasferibile con le modalità sopra indicate;

j) ai sensi del quinto 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 paghino 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 far pervenire al professionista delegato la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese in tempo utile per permettere all'aggiudicatario definitivo il suddetto pagamento. In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere effettuato secondo le modalità ordinarie.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571, 576 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato, al quale potranno essere richieste maggiori indicazioni.

Per tutto quanto qui non espressamente indicato si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito del Tribunale di Fermo e sul sito internet www.astalegale.net unitamente all'ordinanza di delega del G.E. ed alla perizia del C.T.U..

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI SRL, con sede in Macerata, Via Roma n. 151, tel. 0733/522205, email: info@msg.srl.

Fermo, 31 maggio 2025

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Elisabetta MACCHINI