Avv. Giuliana Pazzi
Viale Trieste n.33
63900 FERMO
Tel e Fax 0734228906 cell.3473484143

TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita telematica e gara telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta avv. Giuliana Pazzi, CF: PZZGLN58B55F614N, in qualità di professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo, dott.ssa Milena Palmisano, ex art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del 20.05.2023 nell'esecuzione immobiliare **n. 204/2015 RG.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **29 Ottobre alle ore 11,00,** in Fermo (FM) Viale Trieste n. 33, procederà **alla vendita senza incanto con modalità esclusivamente telematica** tramite la piattaforma www.spazioaste.it, dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

Autorimessa di piena proprietà posta al primo piano interrato di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Monti della Laga n. 6 censito al catasto urbano al foglio 13, particella 981 sub 11;

LOTTO 2

Appartamento di piena proprietà posto al piano primo di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Monti della Laga n. 6 censito al catasto urbano al foglio 13, particella 981 sub 24;

LOTTO 3

uffici di piena proprietà posti al piano primo di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Cavour n. 5 censito al catasto urbano con il foglio 8 particella 47 sub 1;

LOTTO 4

Locale ad uso deposito di piena proprietà posto al piano interrato di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Giosuè Carducci n. 67 censito al catasto urbano al foglio 20, particella 670 sub 16;

LOTTO 5

Locale ad uso deposito di piena proprietà posto al piano interrato di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Giosuè Carducci n. 67 censito al catasto urbano al foglio 20, particella 670 sub 18;

LOTTO 6

Locale ad uso deposito di piena proprietà posto al piano interrato di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Giosuè Carducci n. 67 censito al catasto urbano al foglio 20, particella 670 sub 19;

LOTTO 7

Posto auto scoperto di piena proprietà ubicato a porto Sant'Elpidio in Via Cesare Battisti n. 161 censito al catasto urbano al foglio 20, particella 665 sub 16;

LOTTO 8

Posto auto scoperto di piena proprietà ubicato a Porto Sant'Elpidio in Via Cesare Battisti n. 161 censito al catasto urbano al foglio 20, particella 665 sub 17;

LOTTO 9

Posto auto scoperto di piena proprietà ubicato a Porto Sant'Elpidio in Via Cesare Battisti n.161 censito al catasto urbano al foglio 20, particella 665 sub 19;

LOTTO 10

Locale commerciale di piena proprietà comprensivo di corte esterna ubicato al piano terra di una palazzina a Porto Sant'Elpidio in Via Emilia n. 84 (con ingresso su Via Belvedere) catastalmente identificati dal foglio 8, particella 497, sub 5 e 15;

LOTTO 11

Appartamento di piena proprietà posto al piano secondo di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Emilia n. 84, catastalmente identificato dal foglio 8, particella 497, sub 9;

LOTTO 12

Posto auto scoperto di piena proprietà ubicato a Porto Sant'Elpidio in Via Emilia n. 84 censito al catasto urbano al foglio 8, particella 497 sub 14;

LOTTO 13

appezzamento di terreno di piena proprietà ubicato a Sant'Elpidio a Mare di 3.055 mq catastalmente identificato dal foglio 61, particelle 252 e 256;

LOTTO 14

Immobili di piena proprietà costruiti in aderenza ad uso uffici, abitazione custode e deposito ubicati a Fermo in contrada Paludi censiti al catasto urbano al foglio 2, particella 233 sub 4, 5, 6 e 7 (questi ultimi originati dalla soppressione del sub 3) .

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui tali beni si trovano, con eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica" (pubblicato sul sito www.spazioaste.it.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e a cura del Professionista Delegato; sono a carico dell'aggiudicatario anche gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, dovrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 gg dal saldo prezzo, con onere del delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza di trasferimento.
Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 1

Autorimessa di piena proprietà posta al primo piano interrato di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio, in Via Monti della Laga n. 6 censita al catasto urbano al foglio 13, particella 981 sub 11, Cat. C/6, Rendita Catastale 56,19, confinante con Baffo Alessandro e Scattolini Sara.

Descrizione sommaria riepilogativa:
Consistenza commerciale complessiva: **21 mq. circa, di cui 19,5 calpestabili.**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.550,00**

Data della valutazione: **25.04.2025**.

Disponibilità del bene: occupato senza titolo opponibile.

Prezzo base: € 11.550,00 (Euro Undicimilacinquecentocinquanta/00),

Offerta minima: € 8.662,50 (Euro Ottomilaseicentosessantadue/50), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 2

Appartamento di piena proprietà posto al piano primo di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Monti della Laga n. 6 censito al catasto urbano al foglio

13, particella 981 sub 24, Cat. A/2, Rendita 289,22, confinante con Baffo Alessandro e Ricci AnnaMaria;

Descrizione sommaria riepilogativa:

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 78 mq.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 93.600,00

Data della valutazione: 25.04.2025.-

Disponibilità del bene: occupato senza titolo opponibile **.**

Prezzo base: € 93.600,00 (Euro Novantatremilaseicento/00),

Offerta minima: € 70.200,00 (Euro Settantamiladucento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 3

Ufficio al primo piano di piena proprietà in una palazzina a Porto Sant'Elpidio in Via Cavour n. 5 censito al catasto urbano al foglio 8, particella 47 sub 1, Ct. A/10, Rendita Catastale € 1.349,24, confinante con Ulissi Marilena e Ulissi Mario.

Descrizione sommaria riepilogativa:

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 113 mq.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 122.600,00

Data della valutazione: 25.04.2025.-

Disponibilità del bene: libero .

Prezzo base: € 122.600,00 (Euro Centoventiduemilaseicento/00),

Offerta minima: € 91.950,00 (Euro Novantunomilanovecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 4

Locale ad uso deposito di piena proprietà posto al piano interrato di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Giosuè Carducci n. 6, censito al catasto urbano al foglio 20, particella 670 sub 16, Cat. C/10, Rendita catastale € 6,20;

Descrizione sommaria riepilogativa:

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 3,7 mq.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 500,00

Data della valutazione: 25.04.2025.-

Disponibilità del bene: libero .

Prezzo base: € 500,00 (Euro Cinquecento/00),

Offerta minima: € 375,00 (Euro Trecentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 100,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 5

Locale ad uso deposito di piena proprietà posto al piano interrato di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Giosuè Carducci n. 67 censito al catasto urbano al foglio 20, particella 670 sub 18, Cat. C/10, Rendita Catastale € 12,39;

Descrizione sommaria riepilogativa:

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 7,2 mq.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 5.700,00

Data della valutazione: 25.04.2025.-

Disponibilità del bene: libero .

Prezzo base: € 5.700,00 (Euro Cinquemilasettecento/00),

Offerta minima: € 4.275,00 (Euro Quattromiladuesettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 6

Locale ad uso deposito di piena proprietà posto al piano interrato di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Giosuè Carducci n. 67 censito al catasto urbano al foglio 20, particella 670 sub 19, Cat. C/10, Rendita Catastale € 6,20;

Descrizione sommaria riepilogativa:

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 3,7 mq.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.900,00

Data della valutazione: 25.04.2025.-

Disponibilità del bene: libero .

Prezzo base: € 2.900,00 (Euro Duemilanovecento/00),

Offerta minima: € 2.175,00 (Euro Duemilacentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 7

Posto auto scoperto di piena proprietà ubicato a porto Sant'Elpidio in Via Cesare Battisti n. 161 censito al catasto urbano al foglio 20, particella 665 sub 16, Cat. C/6, Rendita Catastale € 46,27;

Descrizione sommaria riepilogativa:

La superficie commerciale dell'immobile è 12,5 mq.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.800,00

Data della valutazione: 25.04.2025.-

Disponibilità del bene: libero .

Prezzo base: € 3.800,00 (Euro Tremilaottocento/00),

Offerta minima: € 2.850,00 (Euro Duemilaottocentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 8

Posto auto scoperto di piena proprietà ubicato a Porto Sant'Elpidio in Via Cesare Battisti n. 161 censito al catasto urbano al foglio 20, particella 665 sub 17, Cat. C/9, Rendita Catastale € 42,97;

Descrizione sommaria riepilogativa:

La superficie commerciale dell'immobile è 12,5 mq.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.800,00

Data della valutazione: 25.04.2025.-

Disponibilità del bene: libero .

Prezzo base: € 3.800,00 (Euro Tremilaottocento/00),

Offerta minima: € 2.850,00 (Euro Duemilaottocentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 9

Posto auto scoperto di piena proprietà ubicato a Porto Sant'Elpidio in Via Cesare Battisti n.161 censito al catasto urbano al foglio 20, particella 665 sub 19, Cat. C/9, Rendita Catastale € 39,66;

Descrizione sommaria riepilogativa:

Le dimensioni sono 5 m x 2,3 m.;

La superficie commerciale del posto auto scoperto è di 11,5 mq.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.500,00

Data della valutazione: 25.04.2025.-

Disponibilità del bene: libero .

Prezzo base: € 3.500,00 (Euro Tremilacinquecento/00),

Offerta minima: € 2.625,00 (Euro Duemilaseicentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 10

Locale commerciale di piena proprietà, comprensivo di corte esterna ed annesso posto auto scoperto sul lato est, ubicato al piano terra di una palazzina a Porto Sant'Elpidio in Via Emilia n. 84 (con ingresso su Via Belvedere) catastalmente identificati dal foglio 8, particella 497 sub 5 e 15, Cat. C/1 e C/6, Rendita Catastale Locale € 4.689,02 e Rendita Catastale posto auto € 92,55, confinante con Minnucci Simone, Corvaro Giorgia, Valleriani Maria.

Descrizione sommaria riepilogativa:

La superficie lorda coperta dell'immobile descritto è pari a circa 175,5 mq. al piano terra, e di circa 33,5 al piano interrato.

La superficie lorda della corte esterna esclusiva è di circa 134,8 mq.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 253.000,00

Data della valutazione: 25.04.2025.-

Prezzo base: € 253.000,00 (Euro Duecentocinquantatremila/00),

Offerta minima: € 189.750,00 (Euro Centottantanovemilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Disponibilità del bene: libero .

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 11

Appartamento di piena proprietà posto al piano secondo di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Emilia n. 84, catastalmente identificato dal foglio 8, particella 497 sub 9, Cat. A/2, Rendita Catastale € 351,19;

Descrizione sommaria riepilogativa:

La superficie lorda coperta dell'immobile descritto è pari a circa 75 mq.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 108.000,00

Data della valutazione: 25.04.2025.-

Disponibilità del bene: libero .

Prezzo base: € 108.000,00 (Euro Centoottomila/00),

Offerta minima: € 81.000,00 (Euro Ottantunomila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 12

Posto auto scoperto di piena proprietà ubicato a Porto Sant'Elpidio in Via Emilia n. 84 censito al catasto urbano al foglio 8, particella 497 sub 14, Cat. C/6, Rendita Catastale € 52,89;

Descrizione sommaria riepilogativa:

La superficie commerciale del posto auto scoperto è di 16 mq.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 4.900,00

Data della valutazione: 25.04.2025.-

Disponibilità del bene: libero .

Prezzo base: € 4.900,00 (Euro Quattromilanovecento/00),

Offerta minima: € 3.675,00 (Euro Tremilaseicentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 13

appezzamento di terreno di piena proprietà ubicato a Sant'Elpidio a Mare di 3.055 mq catastalmente identificato dal foglio 61, particella 252 (Rendita Dominicale € 1,24, Rendita Agraria € 1,70) particella 256, Rendita Dominicale € 9,96 e Rendita Agraria € 14,23 ;

Descrizione sommaria riepilogativa:

La superficie totale del lotto è di 3.055 mq, di cui 2.905 "Aree progetto prevalentemente residenziali", 150 mq "Tessuto agricolo".

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 72.800,00

Data della valutazione: 25.04.2025.-

Disponibilità del bene: libero .

Prezzo base: € 72.800,00 (Euro Settantaduemilaottocento/00),

Offerta minima: € 54.600,00 (Euro Cinquantaquattromilaseicento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 14

Immobili di piena proprietà costruiti in aderenza ad uso uffici, abitazione custode e deposito ubicati a Fermo in contrada Paludi censiti al catasto urbano al foglio 2, particella 233 sub 4, 5, 6 e 7 (questi ultimi originati dalla soppressione del sub 3) .

Descrizione sommaria riepilogativa:

- **Uffici (sub 7) superficie commerciale circa 84 mq, Cat. A/10, Rendita Catastale € 1420,26;**
- **Abitazione custode (sub 6) superficie commerciale circa 84 mq, Cat. A/3, Rendita Catastale € 116,46 ;**
- **Deposito ricovero attrezzi (parte del sub 4 e sub 5) Cat.C/2, superficie commerciale circa 317 mq;**
- **Locale ad uso officina (parte del sub 4) superficie commerciale circa 34 mq oltre piano mezzanino superficie commerciale circa 35 mq**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 194.000,00

Data della valutazione: 25.04.2025.-

Disponibilità del bene: occupato senza titolo opponibile .

Prezzo base: € 194.000,00 (Euro Centonovantaquattromila/00),

Offerta minima: € 145.500,00 (Euro Centoquarantacinquemilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Precisazioni

L'esperto stimatore Dott. Agr. Giampaolo Olivieri , nella propria perizia del 25.04.2025, ha precisato quanto segue:

"LOTTO 1 E LOTTO 2

Il fabbricato all'interno del quale sono ubicati i beni identificati come LOTTO 1 e LOTTO 2, risulta legittimato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- *Permesso di Costruire n. 725 del 13.11.2006 rilasciato alla ditta Spazio Costruzioni s.r.l., relativo alla costruzione di due edifici residenziali posti in aderenza all'interno dei lotti n. 3 e 4 del P.L. APR19;*
- *Permesso di Costruire n. 1076 del 24.07.2008 rilasciato alla medesima ditta, relativo a varianti in corso d'opera;*

Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta di abitabilità presentata in data 21.04.2010 prot. 13824.

Dal rilievo planovolumetrico effettuato alle unità immobiliari in questione non sono emerse difformità tali da necessitare della loro regolarizzazione.

In particolare, all'appartamento sono stati rilevati n. 3 gradini in luogo dei due autorizzati delle piccole scalinate esterne che conducono al balcone rialzato posto in aderenza alla parete sud dello stesso, mentre all'autorimessa una altezza utile netta pari a ml 2.37 in luogo di ml 2.40 autorizzati.

Tali differenze, in relazione al disposto dell'art. 34 bis comma 1 e 2 del D.p.R. 380/01:

Comma 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto

entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

Comma 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché' la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli

abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

sono di entità tale da non comportare violazione della disciplina urbanistica vigente e senza pregiudicarne la loro abitabilità, e non costituiscono quindi alcuna difformità rispetto a quanto autorizzato.

LOTTO 3

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato il bene che costituisce il LOTTO 3, risulta legittimato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

Concessione Edilizia n. 92 del 05.07.1977 rilasciata al sig. Romagnoli Sante, relativa alla costruzione di un nuovo edificio;

Concessione Edilizia n. 818 del 31.01.1980 rilasciata al sig. Romagnoli Sante, relativa a lavori di ampliamento e sopraelevazione;

Concessione Edilizia n. 1496 del 07.08.1982 rilasciata alla soc. Edil Adriatica s.r.l., relativa alla voltura delle concessioni rilasciate;

Concessione Edilizia n. 1799 del 07.11.1983 rilasciata alla soc. Edil Adriatica s.r.l., relativa alla costruzione di locali interrati e di una cabina Enel all'interno del lotto;

Concessione Edilizia n. 1803 del 14.11.1983 rilasciata alla soc. Edil Adriatica s.r.l., relativa alla variazione dell'ubicazione della cabina Enel;

Richiesta di abitabilità (riferita all'unità immobiliare in oggetto) presentata in data 22.04.1983 prot. 5191, rilasciata in data 24.09.1983.

Dal rilievo planovolumetrico effettuato all'unità immobiliare posta al piano primo oggetto della presente perizia, sono state rilevate rispetto all'ultima planimetria di riferimento autorizzata, delle variazioni alla distribuzione interna dei vani. Tali variazioni risultano correttamente rappresentate nella planimetria catastale agli atti, depositata in data 27.07.1983.

In relazione al disposto dell'art. 9 bis della L.R. 20.04.2015 n. 14 che in sintesi riconduce a semplici tolleranze costruttive (non costituenti quindi difformità) …" le parziali difformità realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge"…, si è dell'avviso che le variazioni interne rilevate all'U.I., sebbene risalenti alla sua costruzione originaria (come dimostrato dalla loro rappresentazione catastale) alla quale è stata rilasciata l'abitabilità, non possono essere ricondotte a tolleranze costruttive in quanto l'abitabilità è stata rilasciata senza la verifica del personale tecnico del comune che ne attestava la sua conformità ai progetti autorizzati.

Le stesse sono pertanto da intendersi come varianti non comunicate prima della comunicazione di fine lavori e rilascio dell'abitabilità, per le quali vanno applicate le relative sanzioni previste dal D.P.R. 380/01.

Nel caso in questione, trattasi di variazioni interne conforme alla disciplina urbanistica vigente soggette a SCIA ai sensi dell'art. 232 comma 2 del D.P.R. 380/01, per le quali trovano applicazione le sanzioni amministrative previste al comma 1 dell'art. 37 del medesimo D.P.R. determinata nella misura minima in relazione alla loro modesta entità.

La loro regolarizzazione è condiziona alla presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 del

D.P.R. 380/01 ad un costo stimato, comprensivo di spese tecniche, oneri e sanzioni, pari a:

1. Oneri e sanzioni:

Sanzione ai sensi dell'art. 37 comma 1 e 4 del D.P.R. 380/01 relativa alla presentazione della SCIA edilizia

€ 516,00

Diritti di segreteria per la presentazione della SCIA € 100,00

Totale spese

€ 616.00

2. Spese tecniche

Spese tecniche inerenti:

Presentazione della SCIA edilizia, comprensiva di modulistica, elaborato grafico, relazione tecnica e documentazione fotografica € 850,00 + IVA A corpo

IVA 22% € 187,00

Totale generale € 1.653,00

LOTTO 4, LOTTO 5 e LOTTO 6

Il fabbricato all'interno del quale sono ubicati i beni oggetto della presente perizia, risulta di nuova costruzione e legittimato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- *Concessione Edilizia n. 4962 del 02.10.1998 rilasciata alla ditta SAFA s.r.l., relativa alla costruzione di un nuovo edificio residenziale;*
- *Concessione Edilizia n. 5342 del 24.03.2000 rilasciata alla medesima ditta, relativa a varianti in corso d'opera;*
- *Denuncia di Inizio Attività presentata in data 10.06.2000 prot. 14993 sempre dalla ditta SAFA s.r.l., relativa a varianti in corso d'opera*
- *Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta di abitabilità presentata in data 22.07.2000 prot. 18045 e successiva integrazione del 11.08.2000 prot. 21008.*

Dalla lettura degli atti depositati, in particolare dalla comunicazione di fine lavori presentata in data 12.07.2000, l'intero fabbricato all'interno del quale sono ubicate le tre U.I. che costituiscono i LOTTI 4, 5 e 6, risulta ultimato in data 03.07.2000.

Dal rilievo planovolumetrico effettuato alle unità immobiliari in questione, si rileva che:

- *risultano modeste variazioni all'altezza interna dell'intero piano ed alle dimensioni planimetriche delle unità identificate con i subalterni 18 e 19.*

Tali variazioni, in relazione al disposto dell'art. 34 bis colli 1 e 2 del D.p.R. 380/01 di seguito riportato:

Comma 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

Comma 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché' la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

possono ritenersi di entità tale da non comportare violazione della disciplina urbanistica vigente e senza pregiudicarne la loro abitabilità, e non costituiscono quindi alcuna difformità rispetto a quanto autorizzato.

- *All'unità immobiliare identificata con il subalterno 16 (LOTTO 4) è stata rilevata una diversa conformazione planimetrica, non rettangolare come previsto nei progetti autorizzati e nella planimetria catastale, bensì con una rientranza all'angolo sud/ovest che ha determinato una modifica della sagoma planimetrica con una diminuzione della sua superficie a vantaggio dello spazio attiguo destinano all'accesso e passaggio di uso comune.*

Tale modificazione costituisce variante apportata al progetto autorizzato, non dichiarata prima della comunicazione di fine lavori, la quale necessita di essere regolarizzata sia dal lato urbanistico che catastale.

La sua regolarizzazione necessita quindi della presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01, in considerazione ella sua conformità dal

punto di vista edilizio alle norme urbanistiche vigenti, con conseguente pagamento della sanzione amministrativa prevista, determinata nella misura minima.

Dal punto di vista catastale la planimetria va aggiornata con l'esatta conformazione planimetrica e costituzione per lo spazio residuo conseguente la sua riduzione, di un ulteriore subalterno da destinare a spazio comune in aggiunta a quello già esistente identificato con il subalterno 1.

Quanto sopra, ad un costo stimato, comprensivo di spese tecniche, oneri e sanzioni, pari a: • *Oneri e sanzioni:*

Sanzione ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 3880/01 determinata nella misura minima, da allegare alla S.C.I.A. in sanatoria € 516,00

Diritti di segreteria per la presentazione della S.C.I.A. € 100,00

Diritti per presentazione della variazione catastale finalizzata all'aggiornamento della planimetria (n. 2 subalterni da costituire)€ 100.00

Totale spese € 716,00

- *Spese tecniche*

Spese tecniche inerenti:

Presentazione della S.C.I.A. edilizia, comprensiva di modulistica, elaborato grafico, relazione tecnica e documentazione fotografica € 1000,00 + IVA A corpo

Presentazione di variazione catastale con procedura DOCFA, comprensiva di modulistica e planimetria € 800.00 +IVA a corpo Totale € 1.800,00

IVA 22% € 396,00

Totale spese tecniche € 2.196,00

Totale generale € 2.912,00

LOTTO 7, LOTTO 8 e LOTTO 9

Trattasi di spazi esterni non coperti posizionati sulla corte di pertinenza del fabbricato residenziale esistente, costituenti standard a parcheggio della costruzione, la cui realizzazione è iniziata nell'anno 1998 ed ultimata in data 05.07.1999 come risulta dalla dichiarazione di fine lavori e richiesta di abitabilità presentata al Comune di Porto Sant'Elpidio. Si può pertanto affermare che la loro realizzazione risale all'anno 1999.

Essi venivano rappresentati nelle planimetrie allegate ai seguenti titoli abilitativi rilasciati per la costruzione del fabbricato:

Concessione Edilizia n. 4701 del 13.08.1998 rilasciata alla ditta SAFA srl, relativa alla costruzione di un nuovo edificio residenziale;

Concessione Edilizia n. 4893 del 04.08.1998 rilasciata alla ditta SAFA srl, relativa a varianti in corso d'opera;

Concessione Edilizia n. 5190 del 05.07.1999 rilasciata alla ditta SAFA srl, relativa a varianti in corso d'opera;

Comunicazione di fine lavori e richiesta di abitabilità presentata in data 06.07.1999 prot. 13695 sempre dalla ditta allora proprietaria SAFA srl.

Da un sopralluogo effettuato è stata riscontrata all'interno della corte esterna accessibile direttamente dalla via pubblica Cesare Battisti l'esistenza dei posti auto in quantità rispondente a quelli previsti nei progetti autorizzati.

I Posti auto identificati catastalmente con i subalterni 16, 17 e 19 risultano ben riconoscibili nella loro posizione in quanto delimitati da apposita segnaletica a terra. Essi risultano pavimentati con asfalto che versa in buono stato di manutenzione e le loro dimensioni determinate dalla segnaletica visibile, risultano non inferiori a quelle autorizzate.

LOTTO 10, LOTTO 11 e LOTTO 12

Il fabbricato all'interno del quale sono ubicati i beni che costituiscono il LOTTO 10, 11 e 12, risulta legittimato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

Licenza di costruzione n. 1102 rilasciata in data 15.01.1968 ai sig.ri Marziali Elpidio e Marziali Ermos;

Licenza di Costruzione n. 1241 rilasciata in data 06.04.1968 ai sig.ri Marziali Elpidio e Marziali Ermos;

Autorizzazione di abitabilità alle sopra menzionate Licenze rilasciata in data 22.11.1969, che legittimava la costruzione originaria costituita da un piano terra destinato a parcheggio ed un piano primo abitativo

Permesso di costruire n. 1321 del 30.04.2009 rilasciato alla ditta SAFA s.r.l., relativo a lavori di ristrutturazione totale con sopraelevazione del fabbricato esistente;

Permesso di costruire n. 1515 del 13.10.2010 rilasciato alla ditta SAFA s.r.l., relativo a lavori di varianti ai lavori di ristrutturazione e sopraelevazione autorizzati;

Comunicazione di fine lavori e richiesta di abitabilità presentata in data 09.11.2010 prot. 33869 (relativa ai sub. 14 e 15);

Comunicazione di fine lavori e richiesta di abitabilità presentata in data 04.10.2011 prot. 26616 (relativa ai sub. 5 e 9);

Dal rilievo planovolumetrico effettuato alle unità immobiliari oggetto della presente perizia, sono state rilevate rispetto all'ultima planimetria di riferimento autorizzata, le seguenti variazioni:

Unità commerciale al piano terra (LOTTO 10)

L'unità commerciale identificata catastalmente con il sub. 5, oltre alla superficie tamponata include anche degli spazi esterni verso il lato nord (prospiciente via Belvedere) ed il lato sud. Di fatto detta unità presenta accesso anche da uno spazio esterno verso il lato est prospiciente con via Belvedere, identificato catastalmente con il subalterno 15.

Gli spazi tamponati risultano pressoché rispondenti ai parametri planivolumetrici del progetto autorizzato, salvo modeste variazioni alle dimensioni dei pilastri interni, dell'altezza interna, delle dimensioni del ripostiglio-sottoscala e dello spessore delle pareti perimetrali rivestite all'esterno con cappotto termico, le quali non costituiscono difformità edilizie ai sensi e per gli effetti del disposto dell'art. 34 bis commi 1 e 2 del D.p.R. 380/01.

Lo spazio esterno posto in aderenza alla parete nord del locale direttamente confinante con via Belvedere, nei progetti autorizzati veniva indicato come parcheggio con accesso carrabile dalla citata via e costituiva parte degli spazi computati per la verifica dello standard prescritto dagli articoli 9 e 10 delle N.d.A. del P.R.G.

Detto spazio è risultato privo di accesso carrabile e delimitato sui lati liberi da recinzione continua in muratura con sovrastante inferriata. È stato realizzato un solo l'accesso pedonale posto nella mezzeria della recinzione verso lato stradale della larghezza di ml 1.20 circa che presenta n. 2 gradini all'interno per il superamento del dislivello in tale punto tra il marciapiede ed il piano di calpestio intero.

All'angolo nord ovest all'incrocio tra le vie Belvedere ed Emilia, parte della corte risulta occupata da nicchie in muratura della profondità di cm 57 e lunghezza di ml 2.90 verso

via Belvedere e ml 3.00 verso via Emilia, all'interno delle quali risultano collocati gli allacci ed i contatori delle utenze domestiche.

Per l'eliminazione dello spazio a parcheggio non sussistono le condizioni per la sua regolarizzazione ed il mantenimento di quanto realizzato, avendo eliminato uno spazio a costituente standard in tal senso dalle norme del PRG, necessario per l'attuazione del progetto di recupero autorizzato con P.d.C. n. 1231/2009 e successivo di variante n. 1515/2010.

Per il LOTTO 10, pertanto va ripristinato lo stato autorizzato mediante abbattimento di parte della recinzione per acconsentire l'accesso carrabile per l'uso della stessa a parcheggio.

Unità residenziale al piano secondo (LOTTO 11)

All'appartamento posto al piano secondo dell'immobile identificato catastalmente con il subalterno 9, risultano realizzate variazioni alla distribuzione interna consistenti nella divisione della zona giorno in due ambienti: il primo subito dopo l'ingresso della superficie utile di mq 11.81 ed il secondo ad est della superficie utile di mq 10.48.

Detti ambienti così come strutturati, sebbene con la parete comune che presenta uno spazio comunicante non tamponato di ampiezza pari a ml 1.05, costituiscono di fatto due distinti "vani" ai sensi del disposto dell'art. 13 comma dd) punto 1 del vigente regolamento edilizio.

Da una analisi delle loro caratteristiche tipologiche e dimensionali si deduce che:

- *Il primo non presenta i requisiti di abitabilità in quanto privo di aereazione ed illuminazione naturale;*
- *il secondo quale unico ambiente rimasto della zona giorno dell'appartamento presenta una superficie utile netta di mq 10.48.*

Alla luce delle variazioni apportate, l'appartamento risulta in contrasto con il disposto dell'art. 2 del D.M. 05.07.1975 in quanto presenta l'unico vano abitabile da destinare a zona giorno con superficie inferire a mq 14, è necessario, quindi per esso il ripristino dello stato autorizzato al fine di renderlo dal punto di vista dimensionale conforme alla normativa igienico sanitaria ed urbanistica vigente, previo la demolizione del muro che separa i due ambienti.

Alla luce di quanto esposto si ritiene che le difformità rilevate all'unità commerciale al piano terra ad all'appartamento al piano secondo vadano demolite al fine di ripristinare la conformità urbanistico/edilizia di entrambe.

Per le stesse non risulta possibile la presentazione da parte degli aggiudicatari degli immobili della domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 40 comma 5 del D.P.R. 380/01 in quanto ultimate oltre i termini prescritti dalla Legge 326/2003 e L.R. 23/04 (30.03.2003).

Per il LOTTO 12 "posto auto scoperto" non sono emerse difformità rispetto a quanto autorizzato.

LOTTO 13

Trattasi di terreno privo di edifici.

LOTTO 14

Gli immobili che costituiscono il LOTTO 14, identificati catastalmente con i subalterni originari 3, 4 e 5 della particella 233 del Foglio 2 vennero realizzati in assenza di titolo abilitativo agli inizi degli anni 90 come locali di deposito attinenti attività produttiva di movimentazione e lavorazione di inerti svolta all'interno dell'ampia corte di pertinenza, successivamente regolarizzati mediante presentazione di domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e s.m.i.

Di seguito si elencano i vari titoli abilitativi ad essi riferiti:

Concessioni in sanatoria n. 110-111-112 del 20.11.1998 riferite alla loro costruzione originaria per uso deposito, costituita da spazi aperti tamponati solo parzialmente verso il lato ovest e parte del lato est locali, con copertura piana sorretta da pilastri in c.a.;

Permesso di Costruire in Sanatoria n. 70 rilasciato in data 05.11.2020 a seguito di richiesta di sanatoria inoltrata dalla ditta SAFA srl in data 02.09.2019 prot. 10787 per la regolarizzazione di difformità realizzate agli immobili, consistenti nel completo tamponamento e trasformazione ad uffici ed abitazione del custode del corpo a forma rettangolare a sud del complesso, oltre ad altre variazioni interne e prospettiche realizzare ai restanti manufatti;

Segnalazione Certificata per l'Agibilità presentata in data 04.06.2021 prot. 33572 dalla ditta SAFA srl, riferita alla sola porzione destinata ad uffici identificata catastalmente a seguito di variazione al foglio 2 particella 233 sub. 7.

A seguito di un completo rilievo plano volumetrico dei fabbricati, emerge che non vi sono state riscontrate difformità rispetto agli elaborati allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato P.d.C. n. 70 del 05.11.2020, salvo modeste variazioni alle dimensioni esterne, interne ed alle altezze che non pregiudicano l'agibilità degli stessi e che non hanno determinato variazione dei parametri edilizi oltre il 2% delle misure progettuali, che, in osservanza al disposto dell'art. 34 bis del

D.P.R. 380/01 e s.m.i., non costituiscono difformità edilizie.

Il corpo trasformato ad uffici e residenza del custode di cui al citato P.d.C., seppur ultimato sotto l'aspetto edilizio risultava inutilizzato e privo di mobilio, salvo per un ambiente all'interno del corpo uffici all'interno del quale risultava posizionata una scrivania ed un computer."

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica rettificata redatta dall'Esperto Dott. Agr. Giampaolo Olivieri del 25.04.2025, che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per ciò che concerne eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni immobili e consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

*** *** *** ***

Gli interessati all'acquisto - esclusi i debitori e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica inviandole 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, ovverosia 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 più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile salvo i casi previsti dall'art. 571 comma 3 cpc e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M.32/2015 ovvero:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata 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 ui 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 cpc 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 altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; che dovrà riportare la causale " Proc. Esecutiva n. 204/2015 RGE, lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 Versamento cauzionale"
- 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 del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto 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 del 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 (salva 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 del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) 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 cpc), 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.

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti 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 dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Fermo Es.imm. n.204/2015 acceso presso Cassa Risparmio di Fermo SpA al seguente IBAN IT 10B0615069455CC0260120137 Causale: versamento cauzione Esec. Imm. 204/2015 Tribunale di Fermo, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il 5° giorno anteriore a quello fissato per l'asta;

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario indicati nell’avviso di vendita telematica, all’interno dell’area riservata del portale del Gestore.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica, a cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed 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. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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’art. 588 cpc (ex art. 572 cpc).

Nell’ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell’offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 29.10.2025 al 31.10.2025 e terminerà alle ore 11:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) 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.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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), si 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 c. 3 cpc.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex* art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello

dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).
La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** *** *** ***

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 204/2015 R.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** *** *** ***

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.
Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex* art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del

versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** *** *** ***

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Fermo, Viale Trieste n. 33 (Cell. 3473484143).

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode Giudiziario Marche Servizi Giudiziari Srl , Via Roma n.151/C –Macerata Tel. 0733 522205 email: info@msg.srl Portale aste: www.marcheservizigiudiziari.it.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet www.astalegale.net (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto) di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Fermo, lì 20.05.2025.-

La Professionista Delegata

avv. Giuliana Pazzi