**AVV. VICKY SANTANDREA**
Via Giotto n. 16 – 63822 Porto San Giorgio (FM)
Tel. 3280750452
vicky.santandrea@gmail.com
avvvickysantandrea@puntopec.it

# TRIBUNALE DI FERMO

## PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. n. 68/2012

**G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano – Professionista delegato:Avv. Vicky Santandrea**

## AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO DELEGATA A PROFESSIONISTA CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Avv. Vicky Santandrea, iscritta all'Albo degli avvocati del Foro di Fermo, con studio in Porto San Giorgio, Via Giotto n. 16, Professionista Delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., con ordinanza emessa dal Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Milena Palmisano in data 24.07.2026, nel giudizio di espropriazione immobiliare n. 68/2012 R.G.E.I. Tribunale di Fermo,

**AVVISA**

Che il giorno **24 Febbraio 2027 alle ore 12.00,** presso il proprio studio in Porto San Giorgio, Via Giotto n. 16, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona**, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it nel rispetto dell'ordinanza e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., del lotto di seguito indicato e analiticamente descritto nell'elaborato peritale redatto dal CTU Geom. Gianluca Rocchi al quale si fa espresso rinvio

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
## LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà sulle seguenti unità immobiliari costituenti un fabbricato condominiale sito in comune di Montegranaro in Via della Repubblica, e più precisamente:

1. **DEPOSITO**, sito al piano sottostrada, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 11**

2. **ABITAZIONE**, sita al piano 2°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 13**;

3. **ABITAZIONE**, sita al piano 3°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 15**;

4. **ABITAZIONE**, sita al piano 3°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 16**;

5. **ABITAZIONE**, sita al piano 4°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 18**;

6. **ABITAZIONE**, sita al piano 4°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 19**;

7. **ABITAZIONE**, sita al piano 5°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 21**;

8. **ABITAZIONE**, sita al piano 5°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 22**;

9. **ABITAZIONE**, sita al piano 6°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 25**;

10. **ABITAZIONE**, sita al piano 6°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 26**;

11. **ABITAZIONE**, sita al piano 7°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 29**;

12. **ABITAZIONE**, sita al piano 7°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 30**;

13. **ABITAZIONE**, sita al piano 8°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 32**;

14. **LABORATORIO/DEPOSITO**, sito al piano 1°, identificato catastalmente dal fg.16 part. 272 **sub 33-39-40**;

15. **UFFICIO**, sito al piano 2°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 41**;

16. **UFFICIO**, sito al piano 2°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 42-43**;

17. **DEPOSITO**, sito al piano 2°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 44-45**;

18. **ABITAZIONE**, sito al piano 2°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 46-47**;

19. **ABITAZIONE**, sita al piano 4°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 48**;

20. **ABITAZIONE**, sita al piano 5°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 49**;

21. **ABITAZIONE**, sita al piano 5°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 50**;

22. **ABITAZIONE**, sita al piano 6°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 51**;

23. **ABITAZIONE**, sita al piano 6°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 52**;

24. **ABITAZIONE**, sita al piano 7°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 53**;

25. **NEGOZIO**, sito al piano terra, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 7**;

26. **NEGOZIO**, sito al piano terra, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 8**;

27. **NEGOZIO**, sito al piano terra, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 38;**

**1.DEPOSITO** , sito al piano primo sottostrada, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 11**

L'unità immobiliare di 250 mq con un'altezza di 3,20 mt, ha accesso dal piano terra del fabbricato di Via della Repubblica, tramite vano scala comune a più sub oltre che dal montacarichi (non funzionante); esso versa in stato di completo abbandono da molti anni presentando sulle pareti evidenti segni di allagamento avvenuti negli anni passati.
E' presente un'opera (tunnel) collegata all'unità immobiliare con la via sottostante, realizzata su parte pubblica, completamente abusiva, la quale necessita di lavori al fine di delimitare l'unità immobiliare regolare, dal tunnel. Detti lavori vengono stimati in € 2.000, importo del quale il CTU ha tenuto conto nella valutazione del bene (cfr. più avanti nel presente avviso, sezione "urbanistica").
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

**2.ABITAZIONE**, sita al piano 2°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 13**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 97 mq ed un balcone di 10 mq; ha

un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di completo abbandono, oltre a varie fessure (alcune importanti) sulle pareti dello stesso. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

**3.ABITAZIONE** , sita al piano 3°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 15**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 97 mq ed un balcone di 10 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato dicompleto abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

**4.ABITAZIONE** , sita al piano 3°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 16**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 91 mq ed un balcone di 3 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

**5.ABITAZIONE** , sita al piano 4°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 18**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 97 mq ed un balcone di 10 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

**6.ABITAZIONE** , sita al piano 4°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 19**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 91 mq ed un balcone di 3 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

**7.ABITAZIONE** , sita al piano 5°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 21**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 97 mq ed un balcone di 10 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

**8.ABITAZIONE** , sita al piano 5°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 22**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 71 mq ed un balcone di 1 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di

abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

**9.ABITAZIONE , sita al piano 6°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 sub 25**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 97 mq ed un balcone di 10 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

**10.ABITAZIONE , sita al piano 6°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 sub 26**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 71 mq ed un balcone di 1 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

**11.ABITAZIONE , sita al piano 7°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 sub 29**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 97 mq ed un balcone di 10 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

**12.ABITAZIONE , sita al piano 7°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 sub 30**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 91 mq ed un balcone di 3 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

**13.ABITAZIONE , sita al piano 8°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 sub 32**

L'unità immobiliare abitativa (attico) ha una superficie lorda di 262 mq e balconi/terrazzi di 154 mq; ha un'altezza di 2,80 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub, ma con arrivo dell'ascensore all'interno; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità su tette le pareti. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

**14.LABORATORIO/DEPOSITO , sito al piano 1°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 sub 33-39-40**

Le varie unità immobiliari catastali, sono comunicanti tra loro e ne costituiscono di fatto un'unica unità con una una superficie lorda complessiva di 608 mq di altezza tra i 3,00/3,15

mt, ha accesso dal vano scala comune oltre che dal montacarichi (non funzionante); versa in stato di abbandono con presenza di infiltrazioni sui soffitti e pareti, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti non funzionanti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

**15.UFFICIO , sito al piano 2°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 sub 41**

L'unità immobiliare uso ufficio ha una superficie lorda di 76 mq ed un balcone di 1 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

**16.UFFICIO , sito al piano 2°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 sub 42-43**

Le unità immobiliari catastali, sono comunicanti tra loro e ne costituiscono di fatto un'unica unità con una una superficie lorda complessiva di 122 mq e balconi per 7 mq, ha un'altezza di 2,95 mt, si accede dal vano scala comune; versa in stato di abbandono con presenza di infiltrazioni sui soffitti e pareti, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti non funzionanti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie

**17.LABORATORIO/DEPOSITO , sito al piano 2°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 sub 44-45**

Le varie unità immobiliari catastali, sono comunicanti tra loro e ne costituiscono di fatto un'unica unità con una una superficie lorda complessiva di 348 mq e balconi/terrazze di 60 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune oltre che dal montacarichi (non funzionante); versa in stato di abbandono con presenza di infiltrazioni sui soffitti e pareti, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti non funzionanti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

**18.ABITAZIONE** , sita al piano 3°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 46-47**

Le varie unità immobiliari catastali, sono contigue tra loro ed in parte costituivano di fatto pertinenza (locale macchine) del montacarichi sottostante. Rispetto allo stato attuale, differiscono nelle singole consistenze, ma complessivamente identificano l'unità abitativa. Hanno una superficie lorda complessiva di 103 mq, balconi di 5 mq e locale accessorio di 7 mq; ha un'altezza di 2,95 mt per l'abitazione e 2,45 mt per la pertinenza, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

**19.ABITAZIONE** , sita al piano 4°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 48**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 110 mq ed un balcone di 5 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli

elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

**20.ABITAZIONE** , sita al piano 5°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 49**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 65 mq ed un balcone di 4 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

**21.ABITAZIONE** , sita al piano 5°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 50**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 61 mq ed un balcone di 3 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

**22.ABITAZIONE** , sita al piano 6°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 51**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 65 mq ed un balcone di 4 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

**23.ABITAZIONE** , sita al piano 6°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 52**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 61 mq ed un balcone di 3 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

**24.ABITAZIONE** , sita al piano 7°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 53**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 110 mq ed balconi per 5 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

**25.NEGOZIO** , sito al piano terra, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 7**

L'unità immobiliare di 23 mq con un'altezza di 4,65 mt, ha accesso dalla strada pubblica via della Repubblica, versa in stato di completo abbandono da molti anni presentando sulle pareti fessure, segni di umidità e presenza di tubazioni varie a servizio delle unità soprastanti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

**26.NEGOZIO** , sito al piano terra, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 8**

L'unità immobiliare di 27 mq con un'altezza di 4,65 mt, ha accesso dalla strada pubblica via della Repubblica, versa in stato di completo abbandono da molti anni presentando sulle pareti fessure, segni di umidità e presenza di tubazioni varie a servizio delle unità soprastanti.
Nello stesso, è presente l'accesso al vano montacarichi (non funzionante).
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

**27.NEGOZIO** , sito al piano terra, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 38**

L'unità immobiliare di 545 mq, ha un'altezza di 4,50 mt, ha accesso dalle strade pubbliche che lo circondano in quanto occupa gran parte dell'interno piano.
Lo stesso risulta essere destinato a un supermercato tuttora funzionante, anche se presenta segni di infiltrazione sul soffitto.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie. Dal riscontro con la mappa catastale, l'unità immobiliare non risulta avere nessuna corte esclusiva e/o comune su tutti i lati del locale anche se sul lato est risulta presente l'accesso alla centrale termica.

## INFORMAZIONI COMUNI AL FABBRICATO

Tutte queste unità immobiliari, costituiscono un fabbricato condominiale sito in centro a Montegranaro, costruito in gran parte nella metà degli anni '60. Si sviluppa su dieci livelli di cui uno completamente interrato; ha una struttura in c.a. con tamponatura esterna in parte a mattoncini a vista ed in parte intonacato;lo stato conservativo globale del fabbricato è pessimo e necessita di urgenti lavori di manutenzione straordinaria su tutti i prospetti dello stesso.
I vari livelli, ma non tutti, sono collegati tra loro da un vano scala con ascensore, oltre che da un montacarichi, non funzionante da diversi anni. L'ascensore non arriva al piano sottostrada, mentre il montacarichi collega solo i primi tre livelli con il piano sottostrada.
Il condominio presenta varie problematiche, per le quali sono stati realizzati dei lavori di messa in sicurezza, più precisamente:
- messa in opera di ponteggi sui lati con rischio caduta calcinacci;
- telo schermatura;
- tavolato per protezione lato ingresso locale commerciale;
-recinzione di cantiere;
- scalcinatura porzioni di intonaco e rivestimenti;
- Trattamento anticorrosivo di alcuni ferri a vista ;
- pulizia terrazzi al fine di ripristinare il deflusso delle acque meteoriche;

L'importo complessivo dei lavori eseguiti è pari a € 91.996,00, oltre IVA.
Per la realizzazione di tali opere, l'impresa ha richiesto al Comune l'autorizzazione per l'occupazione di suolo pubblico fino al 16/12/2026, ottenuta previo pagamento di un canone pari a € 14.085,00.
Considerando che l'importo dei lavori include un anno di noleggio dei ponteggi installati e che i lavori si sono conclusi in data 30/10/2026, il CTU ha ritenuto opportuno calcolare un ulteriore importo di € 12.319,00 (fino al 27/10/2027), basandosi sulle tariffe in vigore.
Il CTU nella propria perizia ribadisce che nessuno di tali importi e canoni è stato detratto dal valore del fabbricato.
Ad eccezione del sub 38 (negozio del piano terra), tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano essere libere in uno stato di abbandono.
Il contratto di locazione del sub 38 risulta essere stato redatto in data 28/06/2024 e registrato al n°002412 serie 3T il 19/07/2024 per un importo annuo di € 24.000, reputato dal CTU congruo.

Nel contratto di locazione è stato convenuto che esso si risolverà di diritto per effetto dell'emissione del decreto di aggiudicazione del Lotto.

## URBANISTICA

Il fabbricato, nel quale ricade la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, risulta essere stato costruito nella metà degli anni '60.
Titoli edilizi:
- Licenza Edilizia n°86/1959 e successive varianti, per lavori di costruzione di casa di civile abitazione e di officina ovvero laboratorio, oltre garage e negozi;
- Licenza Edilizia n°66/1961, per lavori di sopraelevazione di fabbricato ad uso officine e civili abitazioni;
- Licenza Edilizia n°5/1965, per lavori di lavori di sopraelevazione di officina meccanica;
- Autorizzazione di abitabilità del 24/09/73;
- Licenza edilizia n°105/1970 e successive varianti, per lavori di sopraelevazione di stabile urbano;
- Licenza edilizia n°31/1973, per lavori di sostituzione finestroni in ferro con vetrine;
- Licenza Edilizia n°159/1975, per lavori di sopraelevazione della porzione di fabbricato a due piani
- Concessione edilizia n°158/1981, per lavori di realizzazione di balcone al piano attico
- Concessione edilizia n°249/1983, per lavori di allargamento di tutte le finestre del piano primo
- Concessione edilizia n°88/1986, per realizzazione nuovo esercizio pubblico
- D.I.A. n°18869/2009, per lavori di opere di messa in sicurezza, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- S.C.I.A. n°419/2013 e successive varianti, per lavori di adeguamento piano terra a supermercato con realizzazione di bagno disabili e uscite di sicurezza
- CILA prot. n°30081 del 05/12/2022 ed integrazione prot. 30235 del 06/12/2022 per lavori di messa in sicurezza facciate esterne

Per il fabbricato, esiste anche un'autorizzazione rilasciata dal servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo di Ascoli Piceno, in riferimento alle norme per costruzioni in zone sismiche, riguardante i lavori di sistemazione interna ed esterna datato 18/10/1985.
Risultano essere state presentate presso il comune di Montegranaro, per il fabbricato in oggetto, anche le seguenti domande di condono edilizio:
- n°1241 ( protocollo n°4637) presentata in data 17/04/1986 ;
- n°1627 (protocollo n°10874) presentata in data 01/10/1986 ;
- n°1652 ( protocollo n°12881) presentata in data 28/11/1986 ;
- n°1661 ( protocollo n°13680) presentata in data 23/12/1986 ;
- n°1731 (protocollo n°6412) presentata in data 19/06/1987 .

Nella perizia di stima del Geom. Rocchi il CTU rileva che, dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione acquisita, la gran parte delle unità immobiliari costituenti il fabbricato, risultano non corrispondere completamente agli elaborati grafici allegati ai titoli urbanistici.
Inoltre il CTU nella perizia di stima dà atto che alcune unità immobiliari risultano erroneamente essere accatastate con la categoria errata rispetto al titolo edilizio; mentre per altre, necessiterà effettuare delle variazioni dopo l'aggiudicazione (ad oggi non possibili in quanto sono proprietà differenti e quindi rappresentate singolarmente negli elaborati grafici).
Ai fini della valutazione, sono state considerate ininfluenti le difformità di destinazione ai fini della stima del fabbricato; mentre sono stati stimati in € 40.000 i costi per sanare e/o ripristinare tutte le altre difformità di tutte le singole unità immobiliari, comprensivi dei lavori di delimitazione del tunnel (sub 1). L'importo di €. 40.000,00 è stato sottratto al valore di stima.
Per maggiori dettagli di natura urbanistica si rinvia alla perizia di stima del Geom. Rocchi consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

## LOTTO UNICO

**Prezzo base d'asta: € 1.206.714,00**
(Euro unmilioneduecentoseimilasettecentoquattordici).
L'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base per cui si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori ad € 905.035,50.
Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: € 1.000,00
Si precisa che dal valore di stima in atti è stato detratto l'importo di € 200,00 quale costo per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica relativamente all'immobile n. 27, costo che non è stato possibile calcolare e detrarre per le altre unità immobiliari.

## INFORMATIVA EX ART. 22 DEL D. LGS. 231 DEL 21.11.2007

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

## 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 Geom. Gianluca Rocchi, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta e pubblicata sul Portale delle Vendite pubbliche, sul sito internet www.astalegale.net, sul sito del Tribunale di Fermo; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura dalla società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.
f) Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, potrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo del prezzo.
g) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
h) L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio di permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

## MODALITÀ 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 nella presente ordinanza.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (entro le ore 12,00 del 17 febbraio 2027), 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, 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 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. 68/2012 R.G.E. Tribunale di Fermo, lotto unico, versamento cauzione**" e dovrà essere versata su conto corrente intestato a: **procedura n. 68/2012 RGEI Tribunale di Fermo IBAN IT67 P084 9169 6600 0008 0001 091**
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura (IBAN IT67 P084 9169 6600 0008 0001 091 intestato a procedura n. 68/2012 RGEI Tribunale di Fermo) 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**, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura le cui coordinate sono: Banco Marchigiano Credito Cooperativo **- IBAN IT67 P084 9169 6600 0008 0001 091 intestato a procedura n. 68/2012 RGEI Tribunale di Fermo.**
**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 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.;
b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è www.astetelematiche.it
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 effettuati tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
Nel giorno prefissato il Professionista delegato:
- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.
I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.
**Gara e aggiudicazione**
Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.
Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).
In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, 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 giorni **con inizio il giorno 24 febbraio 2027**, subito dopo che il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, **con termine il giorno 26 febbraio 2027 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.
Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più

brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.
Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.
Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7).
Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.
Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.
Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00 (euro mille).
La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.
Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms.
Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.
Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

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

- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

**Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario**

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

**L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione -o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).**

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

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.**

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.

La presentazione dell'offerta di partecipazione implica per l'offerente la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata d tutto quanto contenuto nella relazione peritale; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

## PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, sul sito internet www.astalegale.net, sul sito **del Tribunale di Fermo**. Tutte le informazioni sulla vendita e sul bene che ne costituisce l'oggetto potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, presso lo studio del professionista delegato, in Porto San Giorgio, Via Giotto n. 16, tel. 3280750452 e-mail: vicky.santandrea@gmail.com.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario

Dr.ssa Lucia Ciccalè, con studio in Fermo (FM) alla via G. Agnelli n. 22/24, Tel. 0734.620898, email info@luciaciccale.it
Porto San Giorgio lì 16 novembre 2026
Il Professionista Delegato
Avv. Vicky Santandrea

