

TRIBUNALE DI FERMO
ESEC.IMM. N. 43/2021 R.G.E.I.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano – Professionista delegato Avv. Emanuela Galiffa

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Emanuela Galiffa, con studio in Grottammare (AP) alla Via R. Zandonai, n. 25, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 43/2021 R.G. Es. Imm. presso il Tribunale di Fermo, ai sensi degli artt. 569 e 591 bis c.p.c., con ordinanza comunicata in data 11.03.2025

AVVISA

che il giorno **16 dicembre 2026 alle ore 12.00** presso il proprio studio in Grottammare (AP) alla Via R. Zandonai, n. 25 procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, degli immobili sotto indicati e meglio descritti e riportati nella perizia di stima e nella sua integrazione redatte dal CTU Geom. Devis Gallucci, alle quali si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

- Diritti di piena proprietà per 1000/1000 sull'unità immobiliare adibita ad Opificio artigianale/commerciale sita nel Comune di Monterubbiano (FM), in Via Raffaello Sanzio n.149, piano primo seminterrato e terra e distinta al NCEU di detto Comune al foglio 32 particella 46 sub. 10, piano T-S1, z.c. U, categoria D/7, rendita catastale Euro 9.697,70.

L'immobile destinato ad opificio, si sviluppa al piano terra del fabbricato originario e dei due corpi realizzati in aderenza, è costituito da una porzione adibita ad uffici e depositi sottostante l'edificio in c.a., una porzione a deposito che si sviluppa su di un unico piano, e da 4 celle frigorifere funzionanti con locale tecnico in muratura per alloggiamento impianto di refrigerazione e un locale, ex cella frigorifera, non più funzionante adibito a deposito. Sottostante il locale tecnico, nella fondazione, sono stati ricavati dei locali deposito. **L'opificio ha una corte esclusiva** adibita ad area di manovra, con una cabina elettrica da 165kw che alimenta le macchine del locale tecnico, le quali con un impianto ad ammoniaca raffrescano le celle frigo. La condensa prodotta viene smaltita attraverso la fognatura presente. Nella corte è inoltre presente una pesa.

Dalla relazione del Custode del 15/10/2025 risulta che l'immobile è occupato da terzi con contratti di locazione non opponibili alla procedura.

- Diritti di piena proprietà per 1000/1000 sull'unità immobiliare da adibire ad abitazione del personale di custodia o del proprietario dell'unità artigianale/commerciale (sub.10) sita nel Comune di Monterubbiano (FM) in Via Raffaello Sanzio n. 147, piano secondo e distinta al NCEU di detto Comune al foglio 32 particella 46 sub. 5, piano T-2, z.c. U, categoria A/2, classe 6,

consistenza 15,5 vani, superficie catastale totale 391 mq. – totale aree scoperte 378 mq., rendita catastale Euro 960,61.

Trattasi di unità adibita ad abitazione del personale di custodia o del proprietario dell'unità artigianale/commerciale sub.10, posta al piano secondo del corpo di fabbrica originario. Composta da un soggiorno/pranzo con camino con due balconi in aggetto, un locale cucina con balcone chiuso con vepa (vetrate panoramiche), n.7 camere di cui 5 con balcone in aggetto, n.3 bagni, n.1 lavanderia, n.1 locali ripostiglio e un corridoio. Pavimentazioni in granito e parquet nelle camere, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato nei bagni. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati in alcune stanze è presente la carta da parati, le finestre sono in legno con vetro singolo e persiane in legno. Le porte interne sono in legno così come i portoni di ingresso dalla scala condominiale. L'unità è dotata di impianto elettrico e riscaldamento con corpi scaldanti a radiatori, l'impianto è dotato di due caldaie autonome.

Dalla relazione del Custode del 15/10/2025 risulta che l'immobile è libero da persone.

- Diritti di piena proprietà per 1000/1000 sull'unità immobiliare adibita ad autorimessa sita al piano terra del fabbricato artigianale/commerciale sita nel Comune di Monterubbiano (FM) in Via Raffaello Sanzio n. 149 e distinta al NCEU di detto Comune al foglio 32 particella 46 sub. 3, piano T, z.c. U, categoria C/6, classe U, consistenza 155 mq., superficie catastale totale 152 mq., rendita catastale Euro 432,27.

E' un locale destinato ad autorimessa con due locali adibiti a cantina/deposito posto al piano terra del corpo di fabbrica originario. Il locale principale presenta un'altezza utile interna pari a m.3,85, mentre i locali adibiti a cantina/deposito hanno un'altezza utile interna di circa 1.80 m. L'unità è pavimentata in gres porcellanato con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, con accesso carrabile dalla corte comune tramite una porta metallica basculante ad apertura manuale, dotata di impianto elettrico. L'unità si presenta in ottimo stato di conservazione.

Dalla relazione del Custode del 15/10/2025 risulta che l'immobile è libero da persone.

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare da adibire a destinazione artigianale/commerciale sita nel Comune di Monterubbiano (FM) in Via Raffaello Sanzio n. 147, piano terzo (sottotetto) e distinta al NCEU di detto Comune al Foglio 32 Particella 46 sub. 6, piano 3, z.c. U, categoria C/2, classe 3, consistenza 325 mq., superficie catastale totale 250 mq., rendita catastale Euro 856,03.

Tale immobile posto al piano terzo (sottotetto) del corpo di fabbrica originario, da destinarsi ad artigianale/commerciale presenta delle finiture di pregio, pavimentazione in listoni di parquet in tutte le stanze ad esclusione del bagno principale e del locale cucina. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, alcune stanze sono rivestite con carta da parati. Il bagno principale è completamente rivestito in marmo con vasca idromassaggio. Gli altri due bagni sono rivestiti con piastrelle in gres-porcellanato. Le porte interne sono in legno, i due portoni di ingresso sono in metallo rivestiti in legno. Le finestre e i lucernari sono in legno. L'unità è dotata di impianto elettrico e riscaldamento a pavimento

con caldaia autonoma. Da quanto riferito dall'occupante l'impianto elettrico è collegato al contatore del sub.10. **L'uiu, urbanisticamente, non può essere utilizzata come abitazione**, anche se allo stato dei luoghi presenta delle finiture ed impiantistica da abitazione di lusso.

Dalla relazione del Custode del 15/10/2025 risulta che l'immobile è libero da persone.

LOTTO TRE

- Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare da adibire ad artigianale/commerciale sita nel Comune di Monterubbiano (FM) in Via Raffaello Sanzio n.147, piano primo e distinta al NCEU di detto Comune al Foglio 32 Particella 46 sub. 8, piano 1, z.c. U, categoria C/2, classe 2, consistenza 187 mq., superficie catastale totale 196 mq., rendita catastale Euro 415,28.

L'immobile è posto al piano primo del corpo di fabbrica originario lato est. E' un locale unico da destinarsi ad artigianale/commerciale, attualmente adibito a deposito, con un terrazzo esclusivo sul lato sud e 3 balconi in aggetto esclusivi. Si presenta allo stato grezzo, sprovvisto di intonaci, massetti ed impianti. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e oscuranti con persiane in legno. All'interno dell'unità è presente la canalizzazione dell'impianto di riscaldamento del sub.9. L'altezza interna allo stato grezzo è di m. 3,05.

Dalla relazione del Custode del 15/10/2025 risulta che l'immobile è libero da persone.

- Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare adibita a deposito sita nel Comune di Monterubbiano (FM) in Via Raffaello Sanzio n.147, piano primo e distinta al NCEU di detto Comune al Foglio 32 Particella 46 sub. 9, piano 1, z.c. U, categoria C/2, classe 3, consistenza 75 mq., superficie catastale totale 89 mq., rendita catastale Euro 197,54.

L'immobile è posto al piano primo del corpo di fabbrica originario lato ovest. E' costituito da due locali principali ed un locale bagno da destinarsi ad artigianale/commerciale. Presenta pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato, porte in legno, infissi in legno con vetro singolo ed oscuranti con persiane in legno. L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico, di riscaldamento e impianto cucina. Presenta finiture ed impiantistica da unità residenziale, ma **non può essere utilizzata come abitazione**.

Dalla relazione del Custode del 15/10/2025 risulta che l'immobile è libero da persone.

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva fanno tutte parte di un edificio a destinazione artigianale e commerciale, non costituito in condominio, sito nel Comune di Monterubbiano quartiere Rubbianello in via R. Sanzio e distinto al foglio n.32 particella n.46. E' costituito da tre corpi di fabbrica realizzati in aderenza tra loro. Un corpo di fabbrica originario in cemento armato con paramento murario a vista e copertura a padiglione che si sviluppa su n.3 piani fuori terra e un piano seminterrato collegati, tra loro, tramite una scala interna condominiale senza ascensore. L'immobile è composto da 5 unità immobiliari. Una a destinazione residenziale che può essere utilizzata o dal proprietario o dal custode dell'attività produttiva, una a destinazione autorimessa e le restanti 3 unità immobiliari da adibire ad artigianale/commerciale. Al piano terra sono presenti dei

locali adibiti a deposito ed uffici che insieme agli altri due corpi di fabbrica compongono un opificio. Gli altri corpi di fabbrica sono a destinazione artigianale/commerciale attualmente utilizzati come deposito, celle frigorifere con locale tecnico ed un locale seminterrato posto al di sotto del locale tecnico che viene utilizzato anch'esso come deposito. Completa il compendio immobiliare la corte perimetrale su cui insiste una cabina elettrica e una pesa.

Dalla relazione del Custode del 15/10/2025 risulta che all'interno delle unità immobiliari sono stati rinvenuti beni mobili di proprietà degli esecutati.

Risulta quale bene comune non censibile a tutti i subalterni la strada di accesso dalla Via R. Sanzio individuata al foglio 32 particella 46 sub. 11, dove è stata realizzata una **struttura per l'ombreggiamento delle auto, priva di autorizzazione comunale e di idoneità strutturale, non regolarizzabile (che dovrà essere rimossa a cura e spese dell'assegnatario del Lotto Uno)**. Il bene è composto inoltre da due locali ad uso comune dove sono presenti dei contatori dell'elettricità.

Risultano, altresì, quali beni comuni non censibili ai subalterni 5-6-8-9 la scala interna, il portico e la corte individuati al foglio 32 particella 46 sub. 7.

PRECISAZIONI E URBANISTICA

Dalla perizia di stima redatta dal CTU Geom. Devis Gallucci in data 10.02.2025 e dalla sua integrazione redatta in data 18.09.2025 si rileva che sono stati acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Monterubbiano i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 75 del 30.03.1974, Parere Commissione Edilizia n.75 del 29.11.1973, per la costruzione di un fabbricato ad uso artigianale e commerciale, Foglio n. 32 part. n. 46-47-61 frazione Rubbianello;
- Autorizzazione di Abitabilità del 15.07.1980, Fabbricato a Monterubbiano in Via R. Sanzio, s.n edificato su terreno Foglio n. 32, mappale n. 46/a e 47/a;
- Nulla Osta per esecuzioni lavori edili pratica n.155 del 1975 prot. n. 2485 del 27.11.1975, per apportare una variante di ampliamento al fabbricato in corso di realizzazione, ad uso artigianale-commerciale;
- Concessione per esecuzione dei lavori n. 488, Pratica Edilizia n. 488, Prot. n. 132/Urb. del 28.02.1981, per lavori di ampliamento del fabbricato artigianale, Foglio n. 32 mappale n. 99-255-47-61, Fraz. Rubbianello;
- Concessione per esecuzione dei lavori n. 522, Pratica Edilizia n. 522, Prot. n. 174/Urb. del 21.08.1981, per lavori di variante rispetto a quelli autorizzati con concessione n. 488 del 28.02.1981, Foglio n. 32 part. n. 99-255-47-61;
- Concessione edilizia in sanatoria n.165/47/85 del 25.03.1997, per realizzazione di sala macchine, di cella frigorifera, di cabina pesa, di cabina ENEL e di silos per materiale di rifiuto – opere non valutabili in termini di superficie e di volume quali variazioni nelle coperture e nei prospetti, Foglio n.32 part. n. 255-117-61;

- Asseverazione n. 2737 del 30.05.1988, per installazione di una cella frigorifera all'interno di un portico facente parte di un capannone che già ospita altre celle frigorifere, Foglio n.32 mappale n.46-47;
- DIA Prot. n. 2737/97 del 10.05.1997, per opere interne piano sottotetto, Via R. Sanzio;
- DIA Prot. n. 2937 del 22.05.1997, per installazione di un parapetto metallico a protezione di un ballatoio/piano di carico e delle due rampe di accesso. Via Raffaello Sanzio n. 38.

Conformità urbanistica ed edilizia

Relativamente al **LOTTO UNO**, il CTU precisa quanto segue:

- l'unità immobiliare censita al Foglio 32 Particella 46 sub. 10 non risulta conforme agli elaborati grafici relativamente alla realizzazione di un ampliamento attraverso la tamponatura del portico tra la cella frigorifera a nord e il locale artigianale/commerciale, e la realizzazione di una diversa distribuzione degli spazi interni. Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i. con il pagamento di una sanzione amministrativa, di circa € 30.000,00 (da verificare con l'ufficio tecnico comunale) a cui vanno aggiunti oneri per prestazioni professionali e diritti di segreteria per circa € 5.000,00; il CTU prevede altresì, il costo di Euro 5.000,00 per la demolizione della tettoia/struttura non autorizzata ricadente sul sub. 11 (BCNC);
- l'unità immobiliare censita al foglio n. 32 particella n. 46 sub. n. 05 non risulta conforme agli elaborati grafici relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni con aumento di superficie utile lorda, modifiche prospettiche ed aumento della superficie utile lorda destinata ad abitazione. Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001 e s.m.i. con il pagamento di una sanzione amministrativa, di circa € 5.000,00 (da verificare con l'ufficio tecnico comunale) a cui vanno aggiunti oneri per prestazioni professionali e diritti di segreteria per circa € 6.000,00. L'unità immobiliare potrà essere utilizzata con destinazione residenziale per una superficie utile lorda massima di circa mq. 250 (superficie stimata cartograficamente dal titolo edilizio) come approvato con il Nulla Osta pratica n.155 del 27.11.1975, la restante porzione dovrà avere una destinazione commerciale/artigianale; il CTU evidenzia, altresì, il costo di Euro 5.000,00 per divisione unità immobiliari.

La planimetria del fog. n. 32 part. n.46 sub.5 è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ma dovrà essere aggiornata successivamente alla realizzazione delle opere di regolarizzazione urbanistica.

- l'unità immobiliare censita al foglio n.32 particella n. 46 sub. n. 03 non risulta conforme agli elaborati grafici relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni senza aumenti volumetrici o modifiche prospettiche. Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001 e s.m.i. con il pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.500,00 (da verificare con l'ufficio tecnico comunale) a cui vanno aggiunti oneri per prestazioni professionali e diritti di segreteria per circa € 2.000,00.

Relativamente al **LOTTO DUE**, il CTU specifica che l'unità immobiliare non risulta conforme agli elaborati grafici relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni senza aumenti volumetrici o modifiche prospettiche. Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 6 bis del

DPR 380/2001 e s.m.i. con il pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.500,00 (da verificare con l'ufficio tecnico comunale) a cui vanno aggiunti oneri per prestazioni professionali e diritti di segreteria per circa € 2.000,00. **L'unità immobiliare non può essere utilizzata come abitazione.**

Relativamente al **LOTTO TRE**, il CTU ha specificato che:

- l'unità immobiliare censita al foglio n.32 particella n.46 sub. n. 08 non risulta conforme agli elaborati grafici relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con frazionamento di unità immobiliare senza aumenti volumetrici o modifiche prospettiche. Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001 e s.m.i. con il pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.500,00 (da verificare con l'ufficio tecnico comunale) a cui vanno aggiunti oneri per prestazioni professionali e diritti di segreteria per circa € 2.000,00. **L'unità immobiliare, non può essere utilizzata come abitazione.**

- l'unità immobiliare censita al foglio n.32 particella n.46 sub. n. 09 non risulta conforme agli elaborati grafici relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con frazionamento di unità immobiliare, senza aumenti volumetrici o modifiche prospettiche. Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001 e s.m.i. con il pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.500,00 (da verificare con l'ufficio tecnico comunale) a cui vanno aggiunti oneri per prestazioni professionali e diritti di segreteria per circa € 2.000,00. **L'unità immobiliare, non può essere utilizzata come abitazione.**

La riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n. 47/85 e s.m.i. per le difformità rilevate sugli immobili, non sono applicabili, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

Il CTU nella valutazione dei lotti ha tenuto conto dei costi per sanare le difformità riscontrate.

L'opificio e l'unità immobiliare compresi nel Lotto Uno sono sprovvisti dell'attestato di prestazione energetica e, pertanto, il relativo prezzo base è stato decurtato di € 200,00, come disposto dall'ordinanza di vendita, per ciascun immobile.

A seguito delle variazioni catastali eseguite dal CTU le planimetrie catastali in atti degli immobili oggetto di esecuzione possono essere considerate conformi allo stato dei luoghi ed idonee.

La planimetria del fog. n. 32 part. n. 46 sub. 5 è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ma dovrà essere aggiornata successivamente alla realizzazione delle opere di regolarizzazione urbanistica. Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Stimatore Geom. Devis Gallucci il 10.02.2025 e dalla sua integrazione del 18.09.2025, che si richiamano espressamente e alle quali si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi gravanti sui lotti, e che dovranno essere consultate dall'offerente sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

PREZZO VENDITA SENZA INCANTO

➤ Il **LOTTO UNO** viene posto in vendita al seguente **prezzo base di € 418.275,00** (euro quattrocentodiciottomiladuecentosettantacinque virgola zero zero) **oltre imposte di legge.**

L'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e, quindi, non inferiore ad € 313.706,25 (euro trecentotredicimilasettecentosei virgola venticinque), oltre imposte di legge;

➤ **Il LOTTO DUE viene posto in vendita al seguente prezzo base di € 87.187,50 (euro ottantasettemilacentottantasette virgola cinquanta) oltre imposte di legge. L'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e, quindi, non inferiore ad € 65.390,62 (euro sessantacinquemilatrecentonovanta virgola sessantadue), oltre imposte di legge;**

➤ **Il LOTTO TRE viene posto in vendita al seguente prezzo base di € 75.093,75 (euro settantacinquemilanovantatre virgola settantacinque) oltre imposte di legge. L'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e, quindi, non inferiore ad € 56.320,31 (euro cinquantaseimilatrecentoventi virgola trentuno), oltre imposte di legge.**

Si avverte che non sono efficaci le offerte che indichino un prezzo inferiore di oltre un quarto del prezzo base.

Cauzione pari o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Per i predetti lotti, in caso di gara, le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della 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 i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

e) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura della società preposta o del professionista delegato, fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte, personalmente o tramite procuratore legale, munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

L'offerta di acquisto, che è irrevocabile salvi i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., potrà essere presentata esclusivamente con modalità telematiche (offerta telematica) con assolvimento dell'imposta di bollo.

La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire con i termini e le modalità indicate nell'ordinanza di delega.

La presentazione dell'offerta implica conoscenza del presente avviso, della perizia di stima, degli allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it, 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 tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma www.spazioaste.it compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del Gestore.

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, ovvero entro le ore 12.00 del giorno mercoledì 09 dicembre 2026 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n.

32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di un 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 un 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 (Professionista 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 a 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. 43/2021 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto - versamento cauzione*". Il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente del Gestore ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso Banca Sella Spa, avente il seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670;
- 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 corrente del Gestore 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 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 messo a disposizione dal Gestore ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso Banca Sella Spa, avente il seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670.**

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la**

vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente del Gestore, **l'offerta sarà inammissibile**.

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c., *“L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, 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 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 Gestore, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

Modalità della vendita telematica asincrona:

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società **ASTALEGALE.NET Spa**;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ovvero: **www.spazioaste.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 www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati: il giorno 16 dicembre 2026 alle ore 12.00, all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore designato, www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il giorno della vendita il Professionista delegato:

- verificherà la validità e 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'art. 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 inizio il giorno 16 dicembre 2026 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12.00 del giorno 18 dicembre 2026 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: 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.

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 *bis*, co. 3 n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-*bis* co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto

dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Ogni rilancio verrà comunicato ai partecipanti mediante email o sms o con modalità telematica mediante il sistema fornito dal Gestore.

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 Gestore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

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

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

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione - o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d.

sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione), sul conto corrente intestato alla procedura i cui estremi verranno comunicati dal delegato.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro/IVA, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

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

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

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

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

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

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

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Si avverte l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, di fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione del bene entro 30 (trenta) giorni dal saldo prezzo, con onere del professionista delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.

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

PUBBLICITA'

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

Tutte le attività prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Grottammare (AP) alla Via R. Zandonai, n. 25 (Tel.0735.736202 – Cell. 338.8470308) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario Marche Servizi Giudiziari S.r.l. con sede in Macerata, Via Roma n. 151, Tel. 0733.522205 - email: info@msg.srl

La richiesta per poter visionare gli immobili va effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Grottammare, 04 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Emanuela Galiffa