

# **TRIBUNALE DI FERMO**

## **Avviso di vendita giudiziaria senza incanto**

### **Esecuzione immobiliare n. 02/2016**

Il sottoscritto **avv. Roberto Cappelli**, con studio in Grottammare (AP) – Piazza Carducci n. 5 (Cell. 339/2325704),

#### **VISTA**

l'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 04.11.2025, con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 02/2016 R.G.E.I. e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni, visti gli artt. 569, 576, e 591 bis c.p.c. e la legge n. 80/2005 e successive modifiche,

#### **AVVISA**

Che il giorno **21.07.2026, alle ore 12:00** presso il proprio Studio, sito in Grottammare (AP) Piazza Carducci 5, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nelle forme di vendita **ASINCRONA CON MODALITA' TELEMATICA dei LOTTI SOTTO DESCRITTI.**

#### **LOTTO 1**

Diritti di piena proprietà per 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Montappone (FM), in Borgo XX settembre n° 82, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6 part. 577, **sub 7** piano S1-T, cat. A/2, Classe 5, consistenza 7 vani, rendita 325,37 €.

Prezzo base: Euro € 54.800,00 (euro Cinquantaquattromilaottocento/00) con rialzo in caso di gara di € 1.000,00 (mille/00).

Si precisa che il prezzo base è pari al valore indicato nella perizia di stima in atti, detratta la somma di Euro 200,00 per la mancanza della attestazione energetica.

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base, per cui si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori ad € 41.100,00 (Quarantunomilacentocento/00).

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

La vendita non è soggetta ad IVA.

#### **LOTTO 2**

Diritti di piena proprietà per 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Montappone (FM), in Borgo XX settembre n°82, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6 part. 577, **sub 8** piano T-1-3, cat. A/2, Classe 5, consistenza 7 vani, rendita 325,37 €.

Prezzo base: Euro 59.300,00 (euro Cinquantanovemilatrecento/00) con rialzo in caso di gara di € 1.000,00 (mille/00).

Si precisa che il prezzo base è pari al valore indicato nella perizia di stima in atti, detratta la somma di Euro 200,00 per la mancanza della attestazione energetica.

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base, per cui si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori ad € 44.475,00 (Quarantaquattromilaquattrocentosettantacinque/00).

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

La vendita non è soggetta ad IVA.

#### **LOTTO 3**

Diritti di piena proprietà per 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Montappone (FM), in Borgo XX settembre n°82, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6 part. 577, **sub 9** piano T-2-3, cat. A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 325,37 €.

Prezzo base: Euro 61.800,00 (euro Sessantunomilaottocento/00) con rialzo in caso di gara di € 1.000,00 (mille/00).

Si precisa che il prezzo base è pari al valore indicato nella perizia di stima in atti, detratta la somma di Euro 200,00 per la mancanza della attestazione energetica.

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base, per cui si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori ad € 46.350,00 (Quarantaseimilatrecentocinquanta/00).

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

La vendita non è soggetta ad IVA.

### **LOTTO 4**

Diritti di piena proprietà per 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Montappone (FM), in Borgo XX settembre n°82, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6 part. 577, **sub 10** piano S1, cat. C/2, classe 7, consistenza 90 mq, rendita 116,20 €.

Prezzo base: Euro 24.800,00 (euro Ventiquattromilaottocento/00) con rialzo in caso di gara di € 1.000,00 (mille/00).

Si precisa che il prezzo base è pari al valore indicato nella perizia di stima in atti, detratta la somma di Euro 200,00 per la mancanza della attestazione energetica.

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base, per cui si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori ad € 18.600,00 (Diciottomilaseicento/00).

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

La vendita non è soggetta ad IVA.

### **LOTTO 5**

Diritti di piena proprietà per 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Montappone (FM), in Borgo XX settembre n°82, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6 part. 577, **sub 11** piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 39,97 €.

Prezzo base: Euro 5.800,00 (euro Cinquemilaottocento/00) con rialzo in caso di gara di € 1.000,00 (mille/00).

Si precisa che il prezzo base è pari al valore indicato nella perizia di stima in atti, detratta la somma di Euro 200,00 per la mancanza della attestazione energetica.

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base, per cui si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori ad € 4.350,00 (Quattromilatrecentocinquanta/00).

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

La vendita non è soggetta ad IVA.

### **LOTTO 6**

Diritti di piena proprietà per 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Montappone (FM), in Borgo XX settembre n°82, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6 part. 577, **sub 12** piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 19 mq, rendita 42,19 €.

Prezzo base: Euro 5.800,00 (euro Cinquemilaottocento/00) con rialzo in caso di gara di € 1.000,00 (mille/00).

Si precisa che il prezzo base è pari al valore indicato nella perizia di stima in atti, detratta la somma di Euro 200,00 per la mancanza della attestazione energetica.

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base, per cui si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori ad € 4.350,00 (Quattromilatrecentocinquanta/00).

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

La vendita non è soggetta ad IVA.

### **LOTTO 7**

Diritti di piena proprietà per 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Montappone (FM), in Borgo XX settembre n°82, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6 part. 577, **sub 13** piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 21 mq, rendita 46,64 €.

Prezzo base: Euro 6.800,00 (euro Seimilaottocento/00) con rialzo in caso di gara di € 1.000,00 (mille/00).

Si precisa che il prezzo base è pari al valore indicato nella perizia di stima in atti, detratta la somma di Euro 200,00 per la mancanza della attestazione energetica.

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base, per cui si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori ad € 5.100,00 (Cinquemilacento/00).

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

La vendita non è soggetta ad IVA.

## **INFORMAZIONI COMUNIAI LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7**

Dalla perizia di stima del CTU Ing. Caterina Manfroni alla quale integralmente ci si riporta, si evincono i seguenti dati.

Trattasi di immobile cielo terra, con piano terra, primo, secondo, soffitta ed un piano sottostrada, raggiungibile tramite una corte comune, asfaltata e scoscesa, che conduce al magazzino e ai tre garage.

Con accesso direttamente da Borgo XX Settembre, si entra in un piccolo ingresso che conduce al piano terra dell'edificio residenziale; su una porzione di tale ingresso sono presenti le scale condominiali per raggiungere i piani superiori.

Il **piano terra (lotto 1)**, costituito da una zona open space con pranzo/soggiorno ed angolo cottura, è suddiviso dalla zona notte tramite un piccolo disimpegno. La zona notte consta di tre camere e due bagni. L'appartamento è con finiture nella norma, ed in alcune zone sono state riscontrate infiltrazioni/umidità e lesioni in seguito al sisma, seppur non passanti. Dalle porte finestre del piano terra si ha accesso diretto alla grande terrazza, che però risulta priva di parapetto e quindi pericolosa.

Il piano terra è attualmente occupato dalla sig.ra \*\*\*\*\*, proprietaria, e dai due figli \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*; tutti hanno la residenza nell'immobile oggetto di esecuzione.

Il **piano primo (lotto 2)**, libero da persone, è piuttosto datato nei materiali e nelle finiture ed è costituito da un disimpegno con affacciate tutte le varie stanze: zona giorno, ripostiglio, due camere, un bagno, una zona pranzo ed una cucina con "acquaio". Il piano è corredato da due balconi, mentre l'altro balcone è raggiungibile dal blocco scala comune a tutti i subalterni.

Il **piano secondo (lotto 3)**, con finiture migliori rispetto agli altri piani, risulta libero da persone e segue la suddivisione del piano terra, con zona open space contenente living/pranzo ed angolo cottura, disimpegno che conduce alla zona notte con tre camere e due bagni. Ha anch'esso due balconi ed un terzo collegato al blocco scale comuni. Gli infissi sono dotati di doppio infisso esterno.

Il piano terzo, considerato soffitta, è costituito da locali in parte attribuiti al piano primo ed in parte al piano secondo; lungo il perimetro l'altezza è molto limitata ed è privo di finiture o di scarsa qualità.

Il locale caldaia al Piano S1, comune a tutti gli appartamenti e raggiungibile dall'esterno tramite scalinata dal piano terra, a detta dei proprietari non è più in uso, poiché ogni appartamento ha caldaie autonome e posizionate in posti diversi.

I tre garage, al piano sottostrada, hanno l'accesso tramite la corte comune esterna, così come il locale magazzino, sempre al piano sottostrada (quest'ultimo ha anche delle scale interne che lo collegano all'ingresso al piano terra).

Il **Lotto 4**, è un locale magazzino, privo di finiture o di scarsa qualità.

I tre garage (**lotti 5, 6, 7**), sono privi di finiture o di scarsa qualità.

Esternamente l'edificio è in parte intonacato ed in parte a faccia vista e gli infissi in legno sono dotati di tapparelle.

Per quanto sopra descritto e per il fatto che i subalterni sono autonomi funzionalmente, si sono costituiti 7 lotti, già riconducibili dalla suddivisione catastale:

LOTTO 1: relativo all'appartamento al piano terra (sub 7)

LOTTO 2: relativo all'appartamento al piano primo e porzione del piano terzo (sub 8)

LOTTO 3: relativo all'appartamento al piano secondo e porzione del piano terzo (sub 9)

LOTTO 4: relativo al magazzino al piano seminterrato (sub 10)

LOTTO 5: relativo al primo garage (sub 11)

LOTTO 6: relativo al secondo garage (sub 12)

LOTTO 7: relativo al terzo garage (sub 13)

Si precisa che, allo stato, in base alla documentazione in atti per l'unità immobiliare oggetto di trasferimento non risulta l'attestato di prestazione energetica, per cui i prezzi base sopra indicati sono al netto del costo di € 200,00 forfettarie come da ordinanza di delega.

Per una maggiore descrizione dell'immobile posto in vendita, si rimanda integralmente alla perizia di stima del CTU.

#### **SITUAZIONE AUTORIZZATIVA EDILIZIA**

Sulla base di quanto indicato dal CTU, nella perizia, che in ogni caso deve essere consultata, risulta quanto segue.

L'immobile cielo terra, costituito da diverse unità immobiliari/subalterni, è stato realizzato ante 1967. Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Montappone, il progetto è stato autorizzato con licenza edilizia in data 19/12/1958 ed i richiedenti dell'epoca erano i sig. \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*. Si è reperita l'autorizzazione di abitabilità del 03/07/1970 e anche il collaudo statico (prot. 2959/12501 del 2/05/1987) con relativo avvenuto deposito.

Nel 1999 si sono eseguite opere di drenaggio per infiltrazioni sul piano seminterrato dell'edificio.

Agli atti non risultano disegni autorizzativi edilizi, per cui si è valutata solo la conformità catastale con quanto rilevato direttamente sul posto.

#### **SITUAZIONE CATASTALE**

Sulla base di quanto indicato dal CTU, nella perizia, che in ogni caso deve essere consultata, risulta quanto segue.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato agli atti del Catasto, ci sono delle difformità che verranno ora esposte per ciascun bene:

1. sub 7: piano S1-T, cat. A/2, Classe 5, consistenza 7 vani, rendita 325.37 €;  
Nel piano terra diverse tramezzature della planimetria catastale non corrispondono allo stato dei luoghi. Anche il perimetro della terrazza non è come riportato in planimetria. **Si ritiene pertanto il subalterno 7 non conforme, sanabile con variazione catastale una volta adeguato anche a livello edilizio.**
2. sub 8: piano T-1-3, cat. A/2, Classe 5, consistenza 7 vani, rendita 325.37 €;  
Il piano 1° risulta tendenzialmente corrispondente alla planimetria catastale, ma non risulta conforme la porzione di piano 3° attribuita allo stesso subalterno, perché un vano è riconducibile al subalterno 9, diversamente da quanto rappresentato in planimetria catastale. **Si ritiene pertanto il subalterno 8 non conforme, sanabile con variazione catastale una volta adeguato anche a livello edilizio.**
3. sub 9: piano T-2-3, cat. A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 325.37 €;  
Nel piano 2° è stata modificata gran parte dei tramezzi interni. Il piano 3° (porzione) non risulta conforme in quanto un vano che nella planimetria catastale è attribuito al subalterno 8, nella realtà è parte del subalterno 9. Si puntualizza inoltre che la caldaia che serve il piano 2 è stata collocata al piano terzo proprio in quel vano, quindi necessiterà di lavori impiantistici per il suo ricollocamento in una zona corrispondente al subalterno 9. **Si ritiene pertanto il subalterno 9 non conforme, sanabile con variazione catastale una volta adeguato anche dal punto di vista edilizio.**
4. sub 10: piano S1, cat. C/2, classe 7, consistenza 90 mq, rendita 116.20 €.  
In base al rilievo effettuato sul posto, la consistenza è di 102 mq, oltre alla presenza di difformità interne e di aperture. **Si ritiene pertanto il subalterno 10 non conforme, sanabile con variazione catastale una volta adeguato anche dal punto di vista edilizio.**
5. sub 11: piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 39.97 €;  
**Conforme catastalmente.**
6. sub 12: piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 19 mq, rendita 42.19 €;  
**Conforme catastalmente.**
7. sub 13: piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 21 mq, rendita 46.64 €.  
**Conforme catastalmente.**

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Dalla relazione peritale risulta quanto segue.

Le unità immobiliari di cui al foglio 6, part. 577, sub 7 (Lotto 1) e 13 (Lotto 7) sono attualmente occupate dall'esecutata e dalla sua famiglia.

Tutto il resto del compendio risulta libero.

### **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

#### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:**

Dalla perizia di stima del CTU, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni.

1. Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 15.04.2009 ai nn. 3174/661, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10.04.2009 ai rogiti del Notaio Varriale Luciano da Fermo, rep. n° 73284/9954, a favore della \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*, per un montante ipotecario di € \*\*\*\* ed un capitale di € \*\*\*\*.
- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 30.07.2015 ai nn. 5148/801, nascente da decreto ingiuntivo del 12.12.2014, Tribunale di Fermo, rep. n° 1189/2014, a favore della \*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*, per un montante ipotecario di € \*\*\*\* ed un capitale di € \*\*\*\*

2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **verbale di pignoramento immobili** dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo del 18 dicembre 2015 rep.n.2877, trascritto a Fermo l'11 gennaio 2016 ai nn. 87/61, a favore della \*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*;
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 29.05.2025 ai nn. 5081/3577, nascente da verbale di pignoramento immobili del 28.04.2025, Unep Tribunale di Fermo, rep. n° 564, a favore di \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

#### **Vincoli ed oneri giuridici che NON saranno cancellati a cura della procedura:**

Dalla perizia di stima del CTU, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni.

- **servitù di passaggio pedonale** e con ogni mezzo, costituita con atto a rogito Notaio Mario Danielli in data 7 agosto 1980, trascritto a Fermo il 27 agosto 1980 ai nn. 4812/3777, a carico del cortile condominiale di pertinenza della particella 577 del foglio 6 del Comune di Montappone;

### **RINVIO ALLA PERIZIA DI STIMA**

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione di stima a firma dell'Esperto Estimatore Ing. Caterina Manfrini, depositata agli atti della procedura, che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di formalità pregiudizievoli gravanti il lotto, nonché per la valutazione tramite il manifesto d'asta, consultabile sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

## **LOTTO 8**

Diritti di piena proprietà per 1/1 delle unità immobiliari site nel Comune di Montappone (FM) in via Borgo XX settembre n°19, censite al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 5 part. 142:

- a) **sub 5**: piano S1-T, cat. A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 144.61 €
- b) **sub 6**: piano T-1, cat. A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 144.61 €,
- c) **sub 7**: piano T-2-3, cat. A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 144.61 €
- d) **sub 8**: piano 1, cat. A/3, classe 5, consistenza 2.5 vani, rendita 38.73 €
- e) **sub 9**: piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 31.09 €
- f) **sub 10**: piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 31.09 €
- g) **sub 11**: piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 31.09 €

Prezzo base: Euro 115.800,00 (euro Centoquindicimilaottocento/00) con rialzo in caso di gara di € 1.000,00 (mille/00).

Si precisa che il prezzo base è pari al valore indicato nella perizia di stima in atti, detratta la somma di Euro 200,00 per la mancanza della attestazione energetica.

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo base**, per cui si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori ad € **86.850,00 (Ottantaseimilaottococinquanta/00)**.

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

La vendita non è soggetta ad IVA.

### **DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

Dalla perizia di stima del CTU Ing. Caterina Manfroni alla quale integralmente ci si riporta, si evincono i seguenti dati.

L'immobile di cui trattasi è una vecchia casa cielo terra, situata su via Borgo XX Settembre e con accesso da via pubblica, al piano terra. Sempre dalla stessa via si entra, tramite una serranda, in un tunnel interno che conduce al cortile comune, non accessibile al momento del sopralluogo ma, come poi sarà esplicito di seguito, era un aspetto alquanto marginale per la stima. Al di sopra di suddetto locale insiste un terrazzo, corrispondente al piano 1. All'interno la casa può essere considerata in corso di costruzione, anche se risulta accatastata come sotto descritto, in quanto il sig. \*\*\*\*\* aveva iniziato lavori di manutenzione (senza aver presentato nessuna pratica edilizia) ma senza portarli a termine, quindi presenta calcinacci e materiali edili di risulta su gran parte dei piani, rendendo anche complicate le rilevazioni. Non ci sono impianti, né porte, né pavimenti, molti tramezzi sono stati demoliti, le finestre sono precarie e non si aprono, si sono riscontrati buchi sui solai ed il tetto è in alcune porzioni crollato. Il cortile comune presente nel lato opposto all'ingresso, al piano terra, è completamente infestato da alta vegetazione ed arbusti che ne hanno impedito l'accesso, compreso quello ai 3 garage che vi si affacciano. Pertanto, per le porzioni non visionate, si farà riferimento alle planimetrie catastali. Per quanto sopra descritto, per le condizioni pessime in cui versa e come da documentazione fotografica a corredo, tale abitazione verrà stimata, come anticipato, al pari di una in corso di costruzione, costituendo un LOTTO UNICO in quanto invendibile separatamente poiché nessun subalterno può considerarsi funzionalmente autonomo.

Si precisa che, allo stato, in base alla documentazione in atti per l'unità immobiliare oggetto di trasferimento non risulta l'attestato di prestazione energetica, per cui il prezzo base sopra indicato è al netto del costo di € 200,00 forfettarie come da ordinanza di delega.

Per una maggiore descrizione dell'immobile posto in vendita, si rimanda integralmente alla perizia di stima del CTU.

### **SITUAZIONE AUTORIZZATIVA EDILIZIA**

Dalla perizia di stima del CTU Ing. Caterina Manfroni alla quale integralmente ci si riporta, si evincono i seguenti dati.

L'immobile cielo terra, costituito da diverse unità immobiliari/subalterni, è stato realizzato ante 1967.

È seguita una richiesta di sanatoria per abuso edilizio (L. n°47/85), a nome \*\*\*\*\* ed altri, per un piccolo ampliamento, in data 27/03/1986, costruito in aderenza nella parete Nord e costituito da piano terra e piano primo. Si è reperita la relativa concessione in sanatoria n° 60 del 28/10/1997.

All'interno del materiale inviato non era presente l'autorizzazione di abitabilità.

Di elaborati autorizzativi edilizi è presente solo il condono successivo alla costruzione e riguardante il piano terra ed il piano primo dell'ampliamento. Tale porzione realizzata, seppur a grandi linee rispetta i disegni agli atti, non è conforme in quanto i tramezzi interni sono stati demoliti, le altezze interne non sono concordi con le planimetrie catastali e comunque si ribadisce che l'intero edificio è allo stato grezzo ed inconcluso, sprovvisto di impianti, infissi, ecc... Una volta terminati i lavori, si dovrebbe consegnare una pratica in sanatoria e autorizzativa in base alla nuova conformazione interna, sempre previo confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale.

### **SITUAZIONE CATASTALE**

Sulla base di quanto indicato dal CTU, nella perizia, che in ogni caso deve essere consultata, risulta quanto segue.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato agli atti del Catasto, ci sono delle difformità che verranno ora esposte per ciascun bene:

sub 5: piano S1-T, cat. A/3, Classe 5, consistenza 5 vani, rendita 144.61 €.

sub 6: piano T-1, cat. A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 144.61 €.

sub 7: piano T-2-3, cat. A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 144.61 €.

sub 8: piano 1, cat. A/3, classe 5, consistenza 2.5 vani, rendita 38.73 €.

sub 9: piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 31.09 €.

sub 10: piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 31.09 €.

sub 11: piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 31.09 €.

Premesso che non è stato redatto l'elaborato planimetrico ed il relativo elenco subalterni, l'edificio nel suo complesso, su ciascun piano/subalterno, può ritenersi non conforme alle planimetrie catastali, sia per la non presenza di alcuni tramezzi ormai demoliti, sia per la non corrispondenza di finestre e/o porte, sia per la non congruenza delle altezze della parte in ampliamento (sub 9-10-11) nelle planimetrie catastali con quanto riportato nel condono. Per quanto sopra descritto e vista la documentazione fotografica a corredo, si ritengono i BENI, costituenti un unico lotto, non conformi e sanabili con variazioni catastali una volta adeguato l'immobile anche dal punto di vista edilizio ed ultimato.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Dalla relazione peritale risulta libero.

### **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

#### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:**

Dalla perizia di stima del CTU, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni.

1. Iscrizioni:

- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 30.07.2015 ai nn. 5148/801, nascente da decreto ingiuntivo del 12.12.2014, Tribunale di Fermo, rep. n° 1189/2014, a favore della \*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, per un montante ipotecario di € \*\*\*\*\* ed un capitale di € \*\*\*\*\*

2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **verbale di pignoramento immobili** dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo del 18 dicembre 2015 rep. n. 2877, trascritto a Fermo l'11 gennaio 2016 ai nn. 87/61, a favore della \*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*;

### **RINVIO ALLA PERIZIA DI STIMA**

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione di stima a firma dell'Esperto Estimatore Ing. Caterina Manfrini, depositata agli atti della procedura, che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di formalità pregiudizievoli gravanti il lotto, nonché per la valutazione tramite il manifesto d'asta, consultabile sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

## **LOTTO 9**

Diritti di piena proprietà per 1/1 di appezzamento di terreno sito in Comune di Montappone, così come individuato nel Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 11, particella 182**, seminativo, classe 2, superficie 1.750 mq, R.D. € 6.33, R.A. € 10.39;

Prezzo base: Euro 38.500,00 (euro Trentottomilacinquecento/00) con rialzo in caso di gara di € 1.000,00 (mille/00).

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base, per cui si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori ad € 28.875,00 (Ventottomilaottocentosettantacinque/00).

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

La vendita non è soggetta ad IVA.

### **DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

Dalla perizia di stima del CTU Ing. Caterina Manfroni alla quale integralmente ci si riporta, si evincono i seguenti dati.

La particella 182 corrisponde ad un terreno, incolto ma con presenza di alcuni ulivi, in terreno scosceso e racchiuso tra due strade;

Per una maggiore descrizione dell'immobile posto in vendita, si rimanda integralmente alla perizia di stima del CTU.

### **SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE**

Dalla perizia di stima del CTU Ing. Caterina Manfroni alla quale integralmente ci si riporta, si evincono i seguenti dati.

Dopo aver interrogato il PRG di Montappone con il seguente riscontro: la particella 182 ricade per porzione in zona B1 "sature di completamento" e per porzione in verde privato.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Dalla relazione peritale risulta libero.

### **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

#### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:**

Dalla perizia di stima del CTU, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni.

#### 1. Iscrizioni:

- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 30.07.2015 ai nn. 5148/801, nascente da decreto ingiuntivo del 12.12.2014, Tribunale di Fermo, rep. n° 1189/2014, a favore della \*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, per un montante ipotecario di € \*\*\*\*\* ed un capitale di € \*\*\*\*

#### 2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **verbale di pignoramento immobili** dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo del 18 dicembre 2015 rep. n. 2877, trascritto a Fermo l'11 gennaio 2016 ai nn. 87/61, a favore della \*\*\*\*\*, contro \*\*\*\* e \*\*\*\*, gravante su diritti agli stessi spettanti sulle particelle 182 e 406 del foglio 11 del Comune di Montappone (diritti successivamente integrati con atto di pignoramento di seguito indicato);
- **verbale di pignoramento immobili** dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo del 16 febbraio 2016 rep. n. 360/2016, trascritto a Fermo il 23 febbraio 2016 ai nn.1047 / 684, a favore della \*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*, gravante i diritti di 2/3 (due terzi) della piena proprietà della particella 182 del foglio 11 del Comune di Montappone ed i diritti di 1/3 (un terzo) della piena proprietà della particella 406 del foglio 11 del Comune di Montappone.

### **RINVIO ALLA PERIZIA DI STIMA**

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione di stima a firma dell'Esperto Estimatore Ing. Caterina Manfrini, depositata agli atti della procedura, che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di formalità pregiudizievoli gravanti il lotto, nonché per la valutazione tramite il manifesto d'asta, consultabile sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

## **LOTTO 10**

Diritti di piena proprietà per 1/1 di appezzamento di terreno sito in Comune di Montappone, così come individuato nel Catasto Terreni detto Comune al **foglio 2, particella 147**, semin. Arbor., classe 2, superficie 1.929 mq, R.D. € 6.97, R.A. € 11.46.

Prezzo base: Euro 220.000,00 (euro Duecentoventimila/00) con rialzo in caso di gara di € 1.000,00 (mille/00).

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo base**, per cui si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori ad € **165.000,00 (Centosessantacinquemila/00)**.

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

La vendita non è soggetta ad IVA.

### **DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

Dalla perizia di stima del CTU Ing. Caterina Manfroni alla quale integralmente ci si riporta, si evincono i seguenti dati.

All'interno della particella sopra menzionata insiste un capannone industriale, di cui si è iniziata la costruzione ma che poi negli anni è stato lasciato inconcluso e al grezzo. Consta di

piano terra e piano primo, per una porzione, comprensivo di scala di collegamento. È mancante di impianti, infissi, finiture e quant'altro per considerarlo terminato e a regola d'arte. La struttura è in cemento armato con copertura in travi reticolari e pannelli sandwich superiori. Inoltre **il piano terra è completamente occupato da materiali di risulta di impresa edile, con presenza di pezzi di guaine, isolanti, intonaci, laterizi, eternit, ecc..** che hanno reso impervie le misurazioni ed i sopralluoghi. **Per tali materiali, appartenenti adiverse categorie di rifiuti (con diverse categorie di CER alcune tra l'altro considerate pericolose) è necessario lo smaltimento autorizzato e tale importo verrà decurtato dalla stima del compendio, poiché costituisce condizione di svalutazione dello stato di fatto.** Per una maggiore descrizione dell'immobile posto in vendita, si rimanda integralmente alla perizia di stima del CTU.

#### **SITUAZIONE AUTORIZZATIVA EDILIZIA**

Sull'appezzamento di terreno distinto al CT al foglio 2 part. 147, è stata avanzata la domanda di Permesso di Costruire per la realizzazione di edificio per attività artigianale, in data 27/10/2005 da parte del sig. \*\*\*\*\* e relativo rilascio del Permesso di Costruire n°1595/2007 (prot. 2266/R4660) del 26/11/2007. Si sono reperiti il certificato acustico di progetto, relazioni varie, calcolo degli indici, ecc... Si è anche effettuato l'accesso agli atti al Servizio Genio Civile della Provincia di Fermo e si è reperita la denuncia delle opere, prot. 1335/10 del 30/07/2009 con i relativi elaborati strutturali, comprensivi anche di un elaborato architettonico con piante, prospetti e sezioni in scala 1\_100, datate 30/07/2009 e la nomina del futuro collaudatore. **L'edificio non è stato mai terminato né collaudato, né risulta presente la relazione a struttura ultimata.**

Il capannone industriale ivi realizzato, come anticipato, non è stato concluso ed è attualmente allo stato grezzo. Dai documenti autorizzativi edilizi reperiti presso il Comune di Montappone (PdC n° 1595/2007), ci sono diverse difformità rispetto a quanto visionato sul posto, di cui le principali sono: diversa distribuzione interna dei locali, diverso sistema costruttivo (sul PDC era in c.a e prefabbricato rispetto a c.a e travi reticolari sul posto), diverse altezze esterne ed interne, porzioni che sono state tamponate invece che aperte. Inoltre, da ulteriore indagine conoscitiva del CTU, lo stato autorizzativo edilizio non corrisponde a quanto presentato presso il Servizio Genio Civile della Provincia di Fermo (deposito n° 1335/10 del 30/07/2009), i cui disegni invece sono a grandi linee corrispondenti alla realtà dei fatti, a meno di diverse partizioni interne, dei prospetti e di porzioni che sono state poi tamponate. Per tutto quanto sopra esposto dal punto di vista della conformità edilizia, **il fabbricato non è conforme** e necessita di sanatoria edilizia, una volta verificata bene con l'Ufficio Tecnico la fattibilità e la congruenza alle normative e agli indici di piano, con verifica dei costi di costruzione ed eventuali oneri che al momento verranno stimati in maniera forfettaria.

#### **SITUAZIONE CATASTALE**

Sulla base di quanto indicato dal CTU, nella perizia, che in ogni caso deve essere consultata, risulta quanto segue.

Il capannone, come già esposto precedentemente, risulta ancora in itinere; la particella sulla quale insiste è ancora censita al Catasto Terreni; il fabbricato non è riportato in mappa né al Catasto Fabbricati e di conseguenza, non è censito nemmeno come immobile in corso di costruzione. Una volta sanata la situazione edilizia ed ultimato l'edificio, bisognerà aggiornare gli elaborati catastali prima con un tipo mappale per riportare in mappa il fabbricato al Catasto Terreni e poi con l'accatastamento al Catasto Fabbricati dell'unità immobiliare. **Pertanto ad oggi si ritiene non conforme.**

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Dalla relazione peritale risulta libero.

#### **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

##### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:**

Dalla perizia di stima del CTU, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni.

1. Iscrizioni:

- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 30.07.2015 ai nn. 5148/801, nascente da decreto ingiuntivo del 12.12.2014, Tribunale di Fermo, rep. n° 1189/2014, a favore della \*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, per un montante ipotecario di € \*\*\*\*\* ed un capitale di € \*\*\*\*

## 2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **verbale di pignoramento immobili** dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo del 18 dicembre 2015 rep. n. 2877, trascritto a Fermo l'11 gennaio 2016 ai nn. 87/61, a favore della \*\*\*\*\*, contro \*\*\*\* e \*\*\*\*.

### **RINVIO ALLA PERIZIA DI STIMA**

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione di stima a firma dell'Esperto Estimatore Ing. Caterina Manfrini, depositata agli atti della procedura, che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di formalità pregiudizievoli gravanti il lotto, nonché per la valutazione tramite il manifesto d'asta, consultabile sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

b) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

c) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

f) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato unitamente al fondo spese depositato con il saldo prezzo, con possibilità da parte del professionista di richiedere ulteriori anticipazioni ove necessario.

g) L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, può presentare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo.

f) Qualora sia stata formulata istanza ai sensi dell'art. 41 TUB da parte creditore fondiario, il sottoscritto delegato, così come indicato nella ordinanza di delega, provvederà, previa verifica dell'inesistenza di una procedura fallimentare in capo all'esecutato, ad esprimere

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

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

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

#### **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 altri allegati e documenti 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](http://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 presente sul portale del Gestore designato nel presente avviso. 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 14.07.2026** inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 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. 02/2016 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto \_\_\_\_ - Versamento cauzione" (nella parte contrassegnata dalla linea continua, l'offerente dovrà indicare il numero del lotto per cui è fatta l'offerta). Il bonifico dovrà essere effettuato in favore di "Proc. Esecutiva n. 02/2016 R.G.E. Trib. Fermo" sul c/c messo a disposizione del gestore e intestato a 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 della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- La richiesta di agevolazioni fiscali;
- Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- Se il soggetto offerente è 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, intestato a ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso Banca Sella Spa, avente il seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670**, come sopradetto con la seguente causale "Proc. Esecutiva n. 02/2016 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto \_\_\_\_ - Versamento cauzione" (nella parte

contrassegnata dalla linea continua, l'offerente dovrà indicare il numero del lotto per cui è fatta l'offerta).

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 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](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato ovvero 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](http://www.spazioaste.it);
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto 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](http://www.spazioaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte all'interno dell'area riservata del portale del Gestore dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati: il giorno **21.07.2026 alle ore 12:00**.

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](http://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 la durata di 2 (due) giorni con inizio il giorno **21.07.2026** nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore **12:00 del giorno 23.07.2026** quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** 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, allorché, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare in 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.

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 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), sul conto corrente intestato alla procedura.**

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

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, Piazza Carducci n. 5 (Tel.339/2325704) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario: Marche servizi Giudiziari, con sede in Macerata (MC), Via Roma n. 151/C e contattabile ai seguenti recapiti Tel. 0733.522205 - email: [info@msg.srl](mailto:info@msg.srl)

Grottammare, lì 19 marzo 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Roberto Cappelli