

TRIBUNALE DI FERMO

Avviso di vendita giudiziaria senza incanto con modalità asincrona

Esecuzione immobiliare n. 66/2018

Il sottoscritto avv. **Ettore Bartolomei**, con studio in Grottammare (AP) – Piazza Carducci n. 5 (tel. 0735583423), PEC ettore.bartolomei@ordineavvocatifermopec.it

VISTA

l'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 15 ottobre 2024, con la quale è stata disposta la vendita del bene pignorato nel procedimento esecutivo n. 66/2018 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 08 Settembre 2026, alle ore 12,00 e segg.**, presso il proprio studio sito in Grottammare (AP) – Piazza Carducci n. 5 – (piano 1 – scala B – int. 3), ed in collegamento con la piattaforma Astetelematiche.it, 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** e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega, degli immobili sotto descritti.

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 e per l'intero degli immobili di seguito specificati:

- A. **Terreni agricoli** siti nel territorio del Comune di Ripatransone, c.da Menocchia, come sotto descritti ed individuati.
- B. **Terreni agricoli** siti nel territorio del Comune di Massignano, c.da Menocchia come sotto descritti ed individuati.

Prezzo base: Euro 624.783,49 (seicentoventiquattromilasettecentottantatre/49) 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 €. **468.587,62** (quattrocentosessantottomilacinquecentottantasette/62)

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

DATI CATASTALI:

- A. **Terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Ripatransone**, distinto nel Catasto terreni del medesimo Comune:
 - al foglio 9, particelle 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 65, 95, 100, 115, 28, 107, 108, 109, 110 - tutti siti tra Contrada Brancuna e Contrada Sant'Imero nei pressi della strada provinciale 131;
 - al foglio 3, particelle 99, 162, 49, 272, 274 – tutti siti in Contrada Brancuna;
 - al foglio 2, particelle 110, 111, 112, 113, 127, 160, 161, 236, 237, 240, 241, 281, 282 - tutti siti tra Contrada Brancuna e Contrada Menocchia a cavallo della strada provinciale 142;
 - al foglio 11, particelle 4, 134, 5, 137, 182, 185 – tutti siti tra Contrada Brancuna e Contrada Menocchia in vicinanza della strada provinciale 142
- B. **Terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Massignano**, contrada Menocchia distinto nel catasto terreni del medesimo Comune al foglio 11, particelle 129, 223, 383, 385.

DESCRIZIONE DEI TERRENI

Dalla relazione di stima peritale, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta, che deve essere comunque consultata dall'offerente, unitamente ai relativi allegati, risulta quanto segue. I terreni di cui al **punto A** sono ubicati in zona rurale nel territorio del comune di Ripatransone come di seguito specificato:

-Foglio 3 Contrada Brancuna,
-Foglio 11 Tra Contrada Brancuna e Contrada Menocchia in vicinanza alla Strada Provinciale 142;
-Foglio 2 Tra Contrada Brancuna e Contrada Menocchia a cavallo della Strada Provinciale 142;
-Foglio 9 Tra Contrada Brancuna e Contrada Sant'Imero nei pressi della Strada Provinciale 131.
Il territorio è collinare. Parte dei terreni non è attualmente coltivata.
I terreni di cui al **punto B** sono ubicati in zona rurale nel comune di Massignano e localizzati nei pressi di Contrada Piana Santi in territorio pianeggiante e adiacenti al fiume. Sono coltivati a seminativo arborato limitrofi alla strada provinciale n. 91.
Per una maggiore descrizione dei beni posti in vendita, si rimanda integralmente alla perizia di stima del CTU.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 17-02-2024 dal perito estimatore arch. Daniela Scarpone e come risulta da quanto depositato dalla stessa nel fascicolo della procedura, l'Agenzia delle Entrate, in relazione ad alcuni terreni oggetto della presente vendita ha comunicato al CTU la presenza di contratti di locazione.

1. **Sul foglio 3, particelle 99 e 162, del catasto Terreni del Comune di Ripatransone è in essere un contratto di Affitto Fondo Rustico stipulato tra il Sig. ***** in data 10 maggio 2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 11/05/2023.**

Tale contratto, come descritto dalla relazione del Custode agli atti, prevede la durata di anni 6 ed un canone di affitto per l'intera durata di euro 9.000,00 da pagarsi in rate annuali di euro 1.500,00 entro il mese di maggio di ogni anno.

2. **Su:**

- **foglio 11 PART. 129-223-383-385- del catasto del comune di Massignano**
- **foglio 11 PART. 53-151-155-156 del catasto del comune di Montefiore dell'Aso**
- **FOGLIO 27 PART. 159-160-274-275-276-277-279 del catasto del comune di Montefiore dell'Aso**
- **FOGLIO 2 PART. 4-9-110-112-113-127-132-133-137-160-161-236-237-240-246-297-298- del catasto del comune di Ripatransone**
- **FOGLIO 9 PART. 5-6-8-9-11-12-13-14-28-65-95-100-107-108-109-110-115 del catasto del comune di Ripatransone**

è in essere un contratto di Affitto ex legge 203/1982 tra la ditta **** stipulato in data 11/11/2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 15/03/2022.

Tale contratto, come descritto dalla relazione del Custode agli atti, prevede la durata di anni 15 dal 11/11/2022 al 10/11/2037 ed un canone di affitto di euro 4.500,00 annui da pagarsi in un'unica soluzione entro il 30 novembre di ogni anno.

In ogni caso, per ogni opportuna e necessaria verifica contattare il Custode e verificare la perizia di stima allegata.

CONFORMITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalla perizia di stima del CTU, a cui espressamente si rinvia, si evincono i seguenti dati.

Pratiche edilizie:

Nessuna informazione

Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "Zone Agricole Collinari, della piana alluvionale del Menocchia e della piana costiera" comune di Massignano.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 41 NTA. Il titolo è riferito solamente al Comune di Ripatransone e Massignano. Tutti i terreni sono localizzati in zona agricola. I terreni all'interno dei 150 metri dal fiume Menocchia sono soggetti a vincolo paesaggistico di cui al D.L. 42/2004.

Conformità Edilizia:

L'immobile risulta conforme.

Conformità Catastale:

L'immobile risulta conforme.

Alcuni terreni non sono coltivati.

Conformità urbanistica:

L'immobile risulta conforme.

Corrispondenza dati catastali/atto:

L'immobile risulta conforme.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Trascrizione contro :

- **SERVITU' DI PASSAGGIO METANODOTTO (come evidenziato dalla perizia allegata)**, non cancellabile dalla procedura, stipulata il 26/09/1980 a firma di Notaio Faenza ai nn. rep 29471 di repertorio, trascritta il 10/12/1981 a Fermo ai nn. rp 4657 rg 6505, a favore di *****, contro *****, derivante da atto di istituzione di servitù. La formalità è riferita solamente a particelle 5-6-64 del foglio 9 comune di Ripatransone. Servitù di passaggio ml 308.

- **Pignoramento**, trascritto il 17/05/2018 a Fermo ai nn. R.P. 2765 R.G. 3770, a favore di *****, contro *****, derivante da atto giudiziario. Pubblico Ufficiale : Tribunale di Fermo in data 27-03-2018-

- **Pignoramento**, trascritto il 22/02/2024 a Fermo ai nn. R.P. 1327 R.G. 1828, a favore di *****, contro *****, derivante da atto giudiziario. Pubblico Ufficiale : UNEP c/o Tribunale di Fermo in data 29-02-2024

Iscrizioni contro :

-**ipoteca volontaria**, iscritta il 09/04/2013 a Fermo ai nn. R.P nn. 406 R.G: 2625, a favore *****, contro *****, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario . – Durata 12 anni - Importo ipoteca: 750.000,00. Importo capitale: 500.000,00-

-**ipoteca volontaria**, iscritta il 20/12/2007 a Fermo ai nn. rp.3225 rg.13617, a favore di *****, contro ***** gravante su maggior consistenza, derivante da Contratto di mutuo fondiario. durata 10 anni - Importo ipoteca: 800.000,00. - Importo capitale: 400.000,00 ad eccezione dei seguenti beni:

1. **Terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Ripatransone**, distinto nel Catasto terreni del medesimo Comune:
-al foglio 2, particelle 110, 111, 112, 113, 127, 160, 161, 236, 237, 240, 241, 281, 282;
-al foglio 11 , particelle 4, 134, 5, 137, 182, 185
2. **Terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Massignano**, contrada Menocchia, distinto nel catasto terreni del medesimo Comune al foglio 11, particelle 129, 223, 383, 385

RINVIO ALLA PERIZIA DI STIMA

I beni risultano meglio indicati e descritti nella relazione di stima a firma dell'Esperto Estimatore Arch. Daniela Scarpone, depositata agli atti della procedura, che si richiama espressamente, da intendersi qui integralmente riportata e trascritta 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 o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

LOTTO 2

Diritti di proprietà degli immobili di seguito specificati:

A)- Immobili siti a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia 29, per la quota di 1/1 di piena proprietà come sotto descritti ed individuati.

B)- DUE FABBRICATI ACCESSORI COLONICI a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia 29, per la quota di 1/1 di piena proprietà come sotto descritti ed individuati

C)- DEPOSITO AGRICOLO prefabbricato a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia 29, per la quota di 1/1 di piena proprietà come sotto descritti ed individuati

D)- Terreni agricoli siti a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia 29, per la quota di 1/1 di piena proprietà come sotto descritti ed individuati

E)- Terreni agricoli a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia 29 per la quota di 1/2 di piena proprietà, come sotto descritti ed individuati

Prezzo base: Euro 703.732,17 (settecentotremilasettecentotrentadue/17), con rialzo, in caso di gara di € 1.000,00 (mille/00). Si precisa che il prezzo base è già decurtato della 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 €. **527.799,13** (cinquecentoventisettemilasettecentonovantanove/13)

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;

DATI CATASTALI:

A)- Immobili siti a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia 29, per la quota di 1/1 di piena proprietà, distinti al catasto fabbricati del predetto Comune :

- foglio 27 particella 279 **sub. 4**, categoria A/3 classe 3, consistenza 9 vani, rendita 269,59 Euro, indirizzo catastale: Contrada Menocchia n. 29, piano: S1-T-P1-P2;
- foglio 27 particella 279 **sub. 3**, categoria C/6 consistenza catastale 64 mq, rendita 128,91 Euro, indirizzo catastale: Contrada Menocchia , piano terra;
- foglio 27 particella 279 **sub. 2**, categoria C/6 classe 3, consistenza catastale 64 mq., rendita 112,38 Euro, indirizzo catastale: Contrada Menocchia, piano terra

B)- DUE FABBRICATI ACCESSORI COLONICI a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia 29, per la quota di 1/1 di piena proprietà distinto al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 27 **particella 277, categoria D/10**, rendita 1.826,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Menocchia, piano: terra.

- Corpo A stalla con struttura mista in muratura e in c.a.
- Corpo B deposito.

C)- DEPOSITO AGRICOLO prefabbricato a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia 29, per la quota di 1/1 di piena proprietà distinto al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 27 **particella 275 sub. 6, categoria D/7** rendita 2.250,00 Euro -Indirizzo catastale: Contrada Menocchia , piano: terra.

D)- Terreni agricoli siti a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia 29, per la quota di 1/1 di piena proprietà distinto al Catasto terreni del predetto Comune al:

- foglio 27 particella 53
- foglio 27 particella 155
- foglio 27 particella 159
- foglio 27 particella 274
- foglio 27 particella 151
- foglio 27 particella 156
- foglio 27 particella 160
- foglio 27 particella 276

E)- Diritti di piena proprietà pari ad 1/2 dell' immobile di seguito specificato. Terreno agricolo a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia 29 per la quota di 1/2 di piena proprietà, distinto al catasto terreni del predetto Comune al:

- foglio 27 particella 149
- foglio 27 particella 213
- foglio 27 particella 148
- foglio 27 particella 214

DESCRIZIONE DEI FABBRICATI E TERRENI

Dalla relazione di stima peritale, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta, che deve essere comunque consultata dall'offerente, unitamente ai relativi allegati, risulta quanto segue.

In relazione ai fabbricati di cui al punto A.

Trattasi di un fabbricato realizzato circa nel 1973, ed è costituito da un piano interrato con cantina e da tre piani fuori terra. La struttura portante è in muratura con pilastri interni e solai in cemento armato e laterizio, è presente una scala esterna in ferro. Il sub 2 è costituito da un garage al piano

terra privo di intonaco di mq 75,00 lordi e altezza ml 4,18. Il sub 3 è un magazzino al piano terra con pavimento in cemento e privo di intonaco, con anche un locale per centrale termica dell'intero edificio, per un totale di mq 71,00 lordi e di altezza ml 3.51. Il sub 4 è costituito dai seguenti elementi:

- **Una cantina al piano interrato di mq 54,00** e di altezza ml 3,36 senza considerare la superficie di un passaggio interrato;

- **Porzione del piano secondo sottotetto** è costituita da un appartamento, mentre la restante porzione è lasciata al grezzo a soffitta; la superficie totale del piano secondo sottotetto è pari a mq 150,00 lordi, l'altezza massima è pari a ml 3,41 e l'altezza minima è pari a ml 2,00;

- **Un appartamento distribuito sia al piano terra-rialzato** di altezza pari a ml 2.86 sia al piano primo di altezza ml 2.91 e con superficie lorda di entrambi i piani pari a mq 234 lordi. Dall'ingresso principale si accede al corridoio del piano rialzato che distribuisce una cucina-soggiorno, e una camera; dalla scala interna si accede al corridoio del piano primo che distribuisce una cucina, un soggiorno, due camere, due stanze e un bagno con lavabo, wc, bidet e vasca.

Il pavimento della scala interna è in parte in marmo e in parte con piastrelle in ceramica, la ringhiera è in legno. Il pavimento dell'appartamento è in marmo, il pavimento e rivestimento del bagno è in ceramica, gli infissi sono in legno con vetro singolo e con persiane in legno. Sono presenti gli impianti elettrici, idrosanitari e di riscaldamento con caldaia a legna e termosifoni in ghisa.

In relazione ai fabbricati di cui al punto B.

Trattasi di due accessori colonici con funzioni agricole:

- **Corpo A** stalla con struttura mista in muratura e in c.a. – Trattasi di stalla per allevamenti bovini attualmente utilizzata come deposito e realizzata circa nel 1973. La struttura verticale è in muratura portante, con pilastri interni e travi in c.a., il solaio è in cemento armato, la copertura a capanna è in tegole marsigliesi. L'altezza massima è ml 4,82 la superficie lorda è pari a circa mq 467,00.

- **Corpo B** deposito con copertura precaria. Trattasi di un edificio utilizzato come deposito realizzato con materiali diversi, murature di diversa consistenza: pietre, mattoni, blocchetti, che ha subito diversi rimaneggiamenti, la copertura è in lamiera ondulata supportata da legname ed elementi in ferro. Sono presenti anche ampliamenti in lamiera ondulata. In base alla consistenza precaria degli elementi che si ritiene staticamente non sicuri. E' presente anche un corpo C che essendo una vasca per letame non viene computato come valore immobiliare.

In relazione ai fabbricati di cui al punto C.

Trattasi di un Capannone prefabbricato, in zona agricola, per magazzino cereali e rimessa macchine ed attrezzi agricoli realizzato nel 1990 circa.- L'altezza è ml 7,25 la superficie lorda è pari a mq 578,00. I beni sono ubicati in zona rurale. Dimensioni esterne circa ml 28,90 x20,00. La struttura è in cemento armato prefabbricata il pavimento è in cemento gli infissi sono in ferro con vetro singolo.

In relazione ai fabbricati ai terreni di cui al punto D. Trattasi di terreni nei pressi dell'incrocio tra la strada via Menocchia e Strada Provinciale 91.

In relazione ai fabbricati ai terreni di cui al punto E. Trattasi di tracciato stradale via Menocchia nei pressi dell'incrocio con la strada Provinciale 91.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 10-06-2024 dal Perito Estimatore, in presenza del figlio dell'esecutato, risulta che il fabbricato residenziale è occupato dagli esecutati eccetto un appartamento nel sottotetto che il figlio dell'esecutato riferisce affittato.

In ogni caso, l'Agenzia delle Entrate, in relazione ad alcuni terreni oggetto della presente vendita ha comunicato al CTU la presenza di contratti di locazione.

1. **Sul foglio 3, particelle 99 e 162, del catasto Terreni del Comune di Ripatransone è in essere un contratto** di Affitto Fondo Rustico stipulato tra il Sig. ***** in data 10 maggio 2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 11/05/2023.

Tale contratto, come descritto dalla relazione del Custode agli atti, prevede la durata di anni 6 ed un canone di affitto per l'intera durata di euro 9.000,00 da pagarsi in rate annuali di euro 1.500,00 entro il mese di maggio di ogni anno.

2. **Su:**

- foglio 11 PART. 129-223-383-385- del catasto del comune di Massignano
- foglio 11 PART. 53-151-155-156 del catasto del comune di Montefiore dell'Aso
- FOGLIO 27 PART. 159-160-274-275-276-277-279 del catasto del comune di Montefiore dell'Aso
- FOGLIO 2 PART. 4-9-110-112-113-127-132-133-137-160-161-236-237-240-246-297-298- del catasto del comune di Ripatransone
- FOGLIO 9 PART. 5-6-8-9-11-12-13-14-28-65-95-100-107-108-109-110-115 del catasto del comune di Ripatransone

è in essere un contratto di Affitto ex legge 203/1982 tra la ditta **** stipulato in data 11/11/2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 15/03/2022.

Tale contratto, come descritto dalla relazione del Custode agli atti, prevede la durata di anni 15 dal 11/11/2022 al 10/11/2037 ed un canone di affitto di euro 4.500,00 annui da pagarsi in un'unica soluzione entro il 30 novembre di ogni anno.

In ogni caso, per ogni opportuna e necessaria verifica contattare il Custode e verificare la perizia di stima allegata.

CONFORMITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalla perizia di stima del CTU, a cui espressamente si rinvia, si evincono i seguenti dati.

Pratiche edilizie:

-Licenza di costruzione N. 2/73, intestata a ***** ed ****, per lavori di Nuova casa per coltivatore diretto c.da Menocchia.

-Licenza di costruzione N. 3/73, intestata a ***** ed ****, per lavori di una stalla per allevamenti bovini in c.da Menocchia, rilasciata il 10/04/1973 con il n. 3/73 di protocollo.

-Licenza di costruzione N. 3/75, intestata a ***** , per lavori di una casa di abitazione per coltivatore diretto, rilasciata il 15/03/1975 con il n. 3/75 di protocollo.

-Autorizzazione N. 66/88, per lavori di livellamento terreno, rilasciata il 31/12/1988 con il n. 32 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 27 mappale 6

-Concessione edilizia N. 1/90, intestata a *****, per lavori di Annesso rurale prefabbricato in c.a. ad uso deposito attrezz. agricole . magazzino cereali e lav. frutta e verdura., rilasciata il 29/03/1990 con il n. 1/90 di protocollo.

-CONDONO L 47/85 N. 322, intestata a *****, per lavori di SANATORIA ABUSI ABITAZIONE COLONICA C.DA MENOCHIA, presentata il 18/09/1986 con il n. PROT. 4940 di protocollo. NON ANCORA RILASCIATA

Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 37 NTA. Il titolo è riferito solamente al comune di Montefiore dell'Aso. Tutti i terreni sono localizzati in zona agricola. I terreni all'interno dei 150 metri dal fiume Menocchia sono soggetti a vincolo paesaggistico di cui al D.L. 42/2004.

Conformità Edilizia, urbanistica e catastale (come da allegato CTU):

Dall'allegato alla perizia di stima del CTU, a cui espressamente si rinvia, si evincono i seguenti dati.

CAPANNONE PREFABBRICATO part. 275

Trattasi di un immobile in contrada Menocchia distinto al foglio 27 particella 275 subalterno 6.

La struttura è in cemento armato prefabbricato.

Autorizzato con concessione edilizia n. 1/90 del 29-03-1990 con oggetto : costruzione annesso rurale prefabbricato in c.a. ad uso deposito attrezzature agricole, magazzino cereali e lavorazione frutta e verdura .

Le misure in pianta sono sostanzialmente coincidenti con il progetto approvato, l'altezza è circa ml 7.25

E' stato riscontrato una modifica delle finestre esterne, il prospetto ovest presenta due finestre non autorizzate, mentre il prospetto est non presenta le due finestre previste in progetto, difformità soggette alla presentazione di SCIA in sanatoria.

Al Settore Direzione protezione civile e sicurezza del territorio settore rischio sismico della Regione Marche non risulta alcuna pratica edilizia depositata in merito a calcoli strutturali.

In comune non risulta agibilità rilasciata.

Conclusioni sulla conformità urbanistica

Oneri stimati presunti di sistemazione:

-presentazione scia in sanatoria art. 22 DPR 380/2001 oneri tecnici euro 1500,00

-sanzione modifica prospetti art. 37 DPR 380/2001 euro 516,00

-deposito calcoli strutturali presso la Regione Marche per acquisizione autorizzazione in sanatoria euro 3000,00

-presentazione SCIA di Agibilità euro 1000,00

-certificati conformità impianti euro 300,00

Totale regolarizzazione urbanistica euro 6316.00

L'accatastamento dell'immobile è conforme allo stato attuale

STALLA PER ALLEVAMENTO BOVINI accessorio colonico particella 277 edificio A

Trattasi di un immobile in contrada Menocchia distinto al foglio 27 particella 277 edificio A

Autorizzato con licenza di costruzione n 3/73del 10/04/1973.

La struttura verticale è mista in muratura portante con pilastri interni, il solaio di copertura è in calcestruzzo armato e laterizio.

Le misure in pianta approvate sono lunghezza ml 30.00+ tettoia di ml 4.00, larghezza 14.00 = mq 476 , altezza massima ml 4.80.

Le misure realizzate sono leggermente diverse lunghezza circa ml 31.06 e larghezza circa ml 15.05= mq 467.45

Essendo la superficie lorda realizzata inferiore a quella autorizzata trattasi di difformità dei prospetti e riduzione volumetrica soggetta alla regolarizzazione con scia in sanatoria art. 22 del DPR 380/2001.

Inoltre è presente una tettoia non autorizzata e non accatastata da demolire.

Sono stati realizzati divisori interni non autorizzati

In comune non risulta agibilità rilasciata.

E' presente una vasca per letame annessa alla stalla e accatastata come corpo C di dimensioni diverse rispetto a quanto approvato

Conclusioni sulla conformità urbanistica

Oneri stimati presunti di sistemazione:

-presentazione scia in sanatoria art. 22 DPR 380/2001 oneri tecnici euro 1500,00

-sanzione art. 37 DPR 380/2001 euro 516,00

-presentazione SCIA di Agibilità euro 1000,00

-certificati conformità impianti euro 300,00

Totale regolarizzazione urbanistica euro 3316.00

L'accatastamento dell'immobile non è conforme allo stato attuale

L'aggiornamento della planimetria è a carico dell'acquirente euro 970,00

Accessorio colonico rimessa- deposito particella 277 edificio B

Trattasi di un immobile in contrada Menocchia distinto al foglio 27 particella 277 edificio B

L'immobile presenta una muratura portante di cattiva fattura e una copertura in lamiera con diversi elementi aggiunti posticci .

L'immobile non risulta autorizzato con specifica licenza, analizzando lo stralcio catastale della licenza di costruzione n. 3/73del 10/04/1973 della stalla bovini si rileva che l'immobile in oggetto non è rappresentato nella planimetria localizzativa generale su base catastale.

Rimandando ad altri approfondimenti del Comune competente in merito alla data di realizzazione dell'immobile, in base alle informazioni in possesso non è dimostrabile che la costruzione sia stata realizzata successivamente al 1967 pertanto per la stima si presume la regolarità urbanistica.

L'accatastamento dell'immobile è conforme allo stato attuale

Fabbricato residenziale particella 279

Trattasi di un fabbricato in contrada Menocchia distinto al foglio 27 particella 279 sub 2-3-4, con struttura in muratura, pilastri interni e travi in c.a., con solaio in c.a. e laterizio, autorizzato con licenza di costruzione n. 3/75 del 15/05/1975.

Il fabbricato è costituito dai seguenti subalterni:

Sub 2 trattasi di garage al piano terra;

Sub 3 deposito e centrale termica oggetto di condono edilizio L 47/85;

Sub 4 appartamento piano terra-rialzato e piano primo, sottotetto piano secondo, cantina piano interrato.

La dimensioni esterne in pianta corrispondono a quanto autorizzato salvo piccole differenze rientranti nelle tolleranze edilizie di cui al DPR 380/2001.

E' stata presentata domanda di condono edilizio L 47/85 prot. 4940 del 18/09/1986 non ancora rilasciato in cui si sanano : variazione dei prospetti, aumento di altezza e aumento di volume, aumento superficie dei balconi e il deposito esterno sub 3.

E' stata modificata la distribuzione delle tramezzature interne che ha comportato anche una modifica dei mq tra l'abitazione sub 4 e il garage sub 3, senza incrementi di superfici complessive; tali difformità sono soggette a Scia in sanatoria di cui all'art. 22-23 del DPR 380/2001

Nel sottotetto (che fa parte del sub 4) sono state modificate le tramezzature ed è stato realizzato un appartamento non autorizzato su parte dello stesso, pertanto ai fini della presente stima verrà considerato il valore come sottotetto con destinazione d'uso da ripristinare.

Nella cantina è presente un passaggio interrato verso l'esterno non autorizzato di circa mq 18.00, non conteggiato nel valore di stima, che può essere ripristinato o oggetto di sanatoria.

E' presente una scala esterna per l'accesso al piano terra-rialzato e una seconda scala in ferro per l'accesso al piano secondo non autorizzate che vanno ripristinate o sanate con Scia in sanatoria art. 22 del DPR 380/2001 e con deposito dei calcoli strutturali.

Conclusioni sulla conformità urbanistica

Oneri stimati presunti di sistemazione:

-Spese per chiusura condono circa a corpo euro 3000,00

-presentazione scia in sanatoria art. 22 DPR 380/2022 oneri tecnici euro 1500,00

-sanzione modifica superfici e scale euro 1.032,00

-deposito calcoli strutturali scale per acquisizione autorizzazione in sanatoria euro 1000,00

-presentazione SCIA di Agibilità euro 1000,00

-certificati conformità impianti euro 300,00

Totale regolarizzazione urbanistica euro 7832.00

L'accatastamento dell'immobile non è conforme allo stato attuale

L'aggiornamento della planimetria sub 4 a carico dell'acquirente euro 970,00

TOTALE ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA Euro 19.404,00

Precisazione finale

Gli oneri presunti e quanto sopra indicato per la sistemazione dell'immobile sono a carico dell'acquirente

Corrispondenza dati catastali/atto:

L'immobile risulta conforme.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Trascrizione contro :

- **Pignoramento**, trascritto il 22/02/2024 a Fermo ai nn. R.P. 1327 R.G. 1828, a favore di *****, contro *****, derivante da atto giudiziario. Pubblico Ufficiale : UNEP c/o Tribunale di Fermo in data 29-02-2024

Iscrizioni contro :

-**ipoteca volontaria**, iscritta il 09/04/2013 a Fermo ai nn. R.P nn. 406 R.G: 2625, a favore *****, contro *****, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario . – Durata 12 anni - Importo ipoteca: 750.000,00. Importo capitale: 500.000,00-

-**ipoteca volontaria**, iscritta il 20/12/2007 a Fermo ai nn. rp.3225 rg.13617, a favore di *****, contro ***** gravante su maggior consistenza, derivante da Contratto di mutuo fondiario. durata 10 anni - Importo ipoteca: 800.000,00. - Importo capitale: 400.000,00 ad eccezione dei seguenti beni:

A)- Immobili siti a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia 29, per la quota di 1/1 di piena proprietà, distinti al catasto fabbricati del predetto Comune :

- foglio 27 particella 279 **sub. 4**, categoria A/3 classe 3, consistenza 9 vani, rendita 269,59 Euro, indirizzo catastale: Contrada Menocchia n. 29, piano: S1-T-P1-P2;
- foglio 27 particella 279 **sub. 3**, categoria C/6 consistenza catastale 64 mq, rendita 128,91 Euro, indirizzo catastale: Contrada Menocchia , piano terra;
- foglio 27 particella 279 **sub. 2**, categoria C/6 classe 3, consistenza catastale 64 mq., rendita 112,38 Euro, indirizzo catastale: Contrada Menocchia, piano terra

B)- DUE FABBRICATI ACCESSORI COLONICI a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia 29, per la quota di 1/1 di piena proprietà distinto al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 27 **particella 277, p. S1-T, categoria D/10**, rendita 1.826,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Menocchia, piano: terra.

- Corpo A stalla con struttura mista in muratura e in c.a.
- Corpo B deposito.

C)- DEPOSITO AGRICOLO prefabbricato a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia 29, per la quota di 1/1 di piena proprietà distinto al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 27 **particella 275 sub. 6, categoria D/7** rendita 2.250,00 Euro -Indirizzo catastale: Contrada Menocchia , piano: terra.

D)- Terreni agricoli siti a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia 29, per la quota di 1/1 di piena proprietà distinto al Catasto terreni del predetto Comune al:

- foglio 27 particella 274
- foglio 27 particella 276

Diritti di piena proprietà pari ad 1/2 dell'immobile di seguito specificato:

E)- Terreno agricolo a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia 29 per la quota di 1/2 di piena proprietà, distinto al catasto terreni del predetto Comune al:

- foglio 27 particella 149
- foglio 27 particella 213
- foglio 27 particella 148
- foglio 27 particella 214

RINVIO ALLA PERIZIA DI STIMA

I beni risultano meglio indicati e descritti nella relazione di stima a firma dell'Esperto Estimatore Arch. Daniela Scarpone, depositata agli atti della procedura, che si richiama espressamente, da intendersi qui integralmente riportata e trascritta 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 o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà e per l'intero (1/1) dell'immobile di seguito specificato:

-**Terreni agricoli** siti nel territorio del Comune di Ripatransone, c.da Menocchia, come sotto descritti ed individuati.

Prezzo base: Euro 75.618,56 (settantacinquemilaseicentodiciotto/56) 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 **€ 56.713,92 (cinquantaseimilasettecentotredici/92)**.

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;

DATI CATASTALI:

Terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Ripatransone, distinto nel Catasto terreni del medesimo Comune al foglio 2, particelle 1-4-132-134-246-2-133-9-298-8-137-297;

DESCRIZIONE DEL TERRENO

Terreno agricolo sito nel territorio del Comune di RIPATRANSONE in Contrada Menocchia nei pressi dell'incrocio tra la strada via Menocchia e Strada Provinciale 91, in zona rurale.

STATO DI OCCUPAZIONE E POSSESSO

L'Agenzia delle Entrate, in relazione ad alcuni terreni oggetto della presente vendita ha comunicato la presenza di contratti di locazione.

1. **Sul foglio 3, particelle 99 e 162, del catasto Terreni del Comune di Ripatransone è in essere un contratto di Affitto Fondo Rustico stipulato tra il Sig. ***** in data 10 maggio 2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 11/05/2023.**

Tale contratto, come descritto dalla relazione del Custode agli atti, prevede la durata di anni 6 ed un canone di affitto per l'intera durata di euro 9.000,00 da pagarsi in rate annuali di euro 1.500,00 entro il mese di maggio di ogni anno.

2. **Su:**

- **foglio 11 PART. 129-223-383-385- del catasto del comune di Massignano**
- **foglio 11 PART. 53-151-155-156 del catasto del comune di Montefiore dell'Aso**
- **FOGLIO 27 PART. 159-160-274-275-276-277-279 del catasto del comune di Montefiore dell'Aso**
- **FOGLIO 2 PART. 4-9-110-112-113-127-132-133-137-160-161-236-237-240-246-297-298- del catasto del comune di Ripatransone**
- **FOGLIO 9 PART. 5-6-8-9-11-12-13-14-28-65-95-100-107-108-109-110-115 del catasto del comune di Ripatransone**

è in essere un contratto di Affitto ex legge 203/1982 tra la ditta **** stipulato in data 11/11/2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 15/03/2022.

Tale contratto, come descritto dalla relazione del Custode agli atti, prevede la durata di anni 15 dal 11/11/2022 al 10/11/2037 ed un canone di affitto di euro 4.500,00 annui da pagarsi in un'unica soluzione entro il 30 novembre di ogni anno.

In ogni caso, per ogni opportuna e necessaria verifica contattare il Custode e verificare la perizia di stima allegata.

CONFORMITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalla perizia di stima del CTU, a cui espressamente si rinvia, si evincono i seguenti dati.

-pratiche edilizie:

Nessuna informazione.

-situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tutti i terreni sono localizzati in zona agricola. I terreni all'interno dei 150 metri dal fiume Menocchia sono soggetti a vincolo paesaggistico di cui al D.L. 42/2004.

Conformità Edilizia: nessuna difformità;

Conformità urbanistica: nessuna difformità;

Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Trascrizione contro :

- **Pignoramento**, trascritto il 22/02/2024 a Fermo ai nn. R.P. 1327 R.G. 1828, a favore di *****, contro *****, derivante da atto giudiziario. Pubblico Ufficiale : UNEP c/o Tribunale di Fermo in data 29-02-2024

Iscrizioni contro :

- **ipoteca volontaria**, iscritta il 09/04/2013 a Fermo ai nn. R.P nn. 406 R.G: 2625, a favore *****, contro *****, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario . – Durata 12 anni - Importo ipoteca: 750.000,00. Importo capitale: 500.000,00-

RINVIO ALLA PERIZIA DI STIMA

I beni risultano meglio indicati e descritti nella relazione di stima a firma dell'Esperto Estimatore Arch. Daniela Scarpone, depositata agli atti della procedura, che si richiama espressamente, da intendersi qui integralmente riportata e trascritta 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 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 con i relativi allegati anche fotografici; 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.

h) 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.astetelematiche.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 nella presente ordinanza.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, **ovvero entro le ore 12 del giorno 01 Settembre 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 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 minore, 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. 66/2018 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto n. ____ - Versamento cauzione". Si precisa che, nella causale, l'offerente dovrà indicare il lotto al quale intende partecipare. Il bonifico dovrà essere effettuato in favore di "Proc. Esecutiva n. 66/2018 RGE Trib. Fermo" sul c/c messo a disposizione del gestore e intestato a "ASTEGGIUDIZIARIE INLINEA SPA", Banca Sella, – Iban : **IT93B0326822300052849400440**;
- 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 "ASTEGIUDIZIARIE INLINEA SPA" – Iban : IT93B0326822300052849400440**, come sopradetto con la seguente causale "Proc. Esecutiva n.

66/2018 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto n. ___ - Versamento cauzione". Si precisa che, nella causale, l'offerente dovrà indicare il lotto al quale intende partecipare.

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.

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 **ASTEGIUDIZIARIE INLINEA 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.astetelematiche.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.astetelematiche.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 08 Settembre 2026, alle ore 12** .

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.astetelematiche.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 08 Settembre 2026 , alle ore 12,00** nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, **fino alle ore 12 del giorno 10 Settembre 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, allorquando, 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 che sarà comunicato tempestivamente a cura del Delegato .

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 (unitamente a copia dell'ordinanza del 15.10.2024, della perizia dell'Esperto Estimatore del 14-09-2024 e relative foto) di Astalegale.net 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 5- piano primo – scala B – int. 3- (Tel. 0735583423 - 3385812620) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario: MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI SRL, con sede a (62100) Macerata (MC) alla via Roma n. 151 e contattabile al seguente recapito: Tel. 0733/522205; e-mail : info@msg.srl; – PEC: marcheserviziigiudiziari@legalmail.it

Grottammare, li 06.05.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Ettore Bartolomei