

Dott.ssa Marina Rosa Liberati
Ragioniere Commercialista – Revisore Legale
Sede studio in: 63900 Fermo (FM)
Via Giuseppe Speranza, 165
Tel.0734-228645
marinaliberati@tin.it
marinarosa.liberati@pec.odcecfermo.it

TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita

telematica asincrona e gara telematica asincrona

n.44/2022 R.G.E.I.

La sottoscritta Dott.ssa Marina Rosa Liberati, Ragioniere commercialista iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo, con studio in Fermo (Fm), alla via Giuseppe Speranza n. 165, tel.0734-228645, vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati a norma degli artt. 559,569,591 *bis* c.p.c., art. 179 *ter* disp.att. c.p.c., in data 15 aprile 2025, nel procedimento esecutivo immobiliare **n. 44/2022 R.G. es.imm. Tribunale di Fermo** e la delega delle operazioni di vendita alla sottoscritta,

AVVISA

che dal giorno **29 settembre 2026 dalle ore 12:00 al giorno 1 ottobre 2026 alle ore 12:00** si darà luogo alla vendita telematica del bene immobile di seguito precisato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, con

Modalità telematica e gara telematica asincrona

(ai sensi dell'art.24 DM 32/2015) tramite la piattaforma del gestore delle vendite telematiche **Astalegale.net s.p.a. con la piattaforma www.spazioaste.it** nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

Individuazione dell'immobile in vendita

LOTTO UNICO

Diritti per la quota di 1/1 di piena proprietà di un lotto composto dalle seguenti unità immobiliari:

- 1) villa singola con giardino ubicata in Comune di Montegranaro (Fm) alla via Vecchia Boncore, n.2 e n.4, della superficie commerciale di mq 495,89. L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro al foglio 22, particella 938, sub.2 (catasto fabbricati) categoria A/7, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 650,74 Euro. Indirizzo catastale: via Vecchia Boncore n. 2, Piano T – 1;
- 2) locale deposito a Montegranaro, via Vecchia Boncore, n.2 e n.4, della superficie commerciale di mq 249,95. L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro al foglio 22, particella 938, sub.3 (catasto fabbricati) categoria C/2, classe 1, consistenza mq 418, rendita 733,99 Euro. Indirizzo catastale: via Vecchia Boncore, n.2, Piano S-1;
- 3) box singolo-garage a Montegranaro Via Vecchia Boncore n.2 e n.4, della superficie commerciale di mq 50,32. L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro al foglio 22, particella 938, sub. 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 45 mq, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: via Vecchia Boncore, n. 2, Piano S1;
- 4) due appezzamenti di terreno costituenti sostanzialmente una porzione di giardino della villa, meglio infra descritto, di complessivi mq 296, siti a Montegranaro (Fm) in Via Vecchia Boncore / Via Rosa Luxemburg, con sopra dei manufatti costituiti da piscina, marciapiede, zona doccia, muretti di recinzioni, e varie essenze arboree nonché da prato. Le unità immobiliari sono censite nel V.C.T. del Comune di Montegranaro (Fm) al Foglio di Mappa n° 22 con le Particelle n° 470 e 1665.

Precisazioni generali sugli immobili

Dalle perizie di stima redatte dagli Esperti estimatori, si evidenzia quanto segue.

Perizia estimativa ing. Marco Rossetti relativa agli immobili di cui al punto 1):

Il fabbricato è una villa caratterizzata dall'aver un ampio giardino recintato, con accesso pedonale e doppio ingresso carrabile. Dopo aver percorso il vialetto della corte, si accede all'appartamento che si sviluppa su due Piani. Nel Piano Terra rialzato vi è un ingresso costituito anche da un ampio soggiorno con camino e tromba delle scale. Sulla destra vi è uno studio con porta di accesso al sottoscala. Qui è presente anche la scala che conduce al piano inferiore seminterrato. Dall'ingresso principale, tramite un ampio corridoio si prosegue verso la cucina, una sala da pranzo ed una zona separata con bagno e lavanderia. Il Piano rialzato è caratterizzato da una terrazza che si sviluppa principalmente sul versante sud-ovest; qui è presente un pergolato in legno ed un altro chiuso con teli in plastica. Sul lato nord-ovest vi è un portico. Dall'ampia rampa delle scale si sale al Piano Primo che inizialmente era concepito per essere un altro appartamento. Questo Piano è costituito da una grande camera con ripostiglio, due bagni e altre tre camere. Esternamente vi sono delle ampie terrazze e balconi. Nel ripostiglio vi è una scala retrattile che conduce nel sottotetto grezzo e non abitabile. Gli interni sono molto curati, comprese le finiture. Le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono piastrellati, in parquet e in effetto marmo. Gli infissi sono in legno, comprese le porte e le persiane. Le terrazze sono piastrelate con parapetto in muratura e ringhiera metallica. La corte circonda l'edificio; inoltre è caratterizzata sia da tratti di giardino con marciapiede perimetrale

(nella parte superiore est) che da sola pavimentazione con betonelle (nella parte inferiore ovest). L'unità immobiliare è posta al piano PT rialzato e P1, ha un'altezza interna di P1 2,90 m; PT da 2,75 a 3,39 m; P sott. max 1,8 m. L'intero edificio sviluppa 3 + sottotetto piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

L'abitazione è dotata di impianto autonomi. Il riscaldamento è con termosifoni con locale centrale termica disposta nel Piano seminterrato Sub 1 con accesso dal giardino. Qui è presente anche un impianto con pannelli solari termici (che non è stato possibile visionare sul tetto). I contatori sono in parte esterni ed in parte nel Piano seminterrato sul lato ovest. Qui si trova anche parte dell'impianto di irrigazione del giardino. Nella cantina del garage vi sono invece i serbatoi dell'acqua. Tutti i contatori sono comunque esterni all'appartamento. Nel giardino vi è la possibilità di accedere al pozzetto interrato relativo all'impianto della piscina. Degli impianti rilevati non è stato possibile verificare il funzionamento. Poiché non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Perizia estimativa ing. Marco Rossetti relativa agli immobili di cui al punto 2):

L'immobile è un ampio Piano seminterrato di una villa che si trova sul versante Sud di Montegranaro, in via Vecchia Boncore n. 4 e n.2. Questa è caratterizzata dall'avere un ampio giardino recintato, con accesso pedonale e doppio ingresso carrabile. Dall'ingresso al civico n. 4, caratterizzato da un cancello carrabile, si percorre un ampio vialetto con piante sul confine sud-ovest. Sulla destra, dopo il garage di cui al Sub 4, si accede ai locali del Piano seminterrato S1 dell'intero edificio. Gli ingressi di accesso al Piano sono tre, di cui due caratterizzati da ampi portoni a tutt'altezza metallici con vetrate. Sul lato sud, dal quale si può accedere da una porta pedonale, vi è un locale con bagno e antibagno interno. Dalle porte più grandi si accede invece agli altri locali. Questi, in particolare, ne sono 3 usati come uffici (uno con sottoscala) oltre a due ampi disimpegni, di cui uno collega il Piano sia al garage (Sub 4) che al Piano superiore (Sub 2) tramite scala interna. I restanti due locali sono invece quelli in cui è possibile entrare con automezzi e facilmente utilizzabili come depositi. Spostandosi verso nord ovest vi è un'ampia e buia cantina, oltre ai bagni con antibagno. Esternamente, sul lato vialetto, vi è invece un piccolo locale ripostiglio/tecnico. Alcune finestre perimetrali hanno il cavedio, mentre quelle a sud-ovest sono sul lato vialetto. Gli interni sono in buone condizioni. Le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, le colonne sono a vista, i pavimenti sono piastrellati. I bagni hanno le piastrelle anche su parte delle pareti. Gli infissi sono prevalentemente metallici, mentre le porte interne sono di svariato tipo e in parte tipiche degli uffici.

L'immobile è dotato di impianti parzialmente autonomi. Solo nel locale lato sud vi è un convettore a parete. Negli altri locali non vi è impianto di riscaldamento. Esternamente, sul lato ovest, nel piccolo locale ripostiglio/tecnico vi sono gli impianti per il giardino. I contatori sono in parte esterni. Poiché non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Perizia estimativa ing. Marco Rossetti relativa agli immobili di cui al punto 3):

L'immobile è un garage nel Piano seminterrato di una villa che si trova sul versante sud di Montegranaro, in Via Vecchia Boncore n 4 e 2. Questa è caratterizzata dall'avere un ampio giardino recintato, con accesso pedonale e doppio ingresso carrabile. Dall'ingresso al civico n. 4, caratterizzato da un cancello carrabile, si percorre un ampio vialetto con piante sul confine sud-ovest. Sulla destra vi è subito il garage che ha una serranda basculante metallica ed una porta d'ingresso con vetrata. Il locale è ampio ed è caratterizzato da altezze interne variabili. All'interno, in fondo a sinistra, vi è una porta che conduce ad un altro locale. Questo ha delle finestre con cavedio ed è utilizzato come cantina per i serbatoi di accumulo dell'acqua. Gli interni sono in buone condizioni. Le pareti sono maggiormente intonacate e tinteggiate, mentre i pavimenti sono piastrellati. Gli infissi sono prevalentemente metallici. L'unità immobiliare è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di cantina (2,66- 3,22 m); garage (2,09 - 2,72 m).

L'immobile è dotato di impianti parzialmente autonomi. E' presente un boiler per l'acqua calda sanitaria e serbatoi di accumulo acqua con pompa. I contatori sono in parte esterni ed in parte nel Piano seminterrato lato cortile ovest. Poiché non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Perizia estimativa geom. Patrizio Giorgetti relativa agli immobili di cui al punto 4):

Due frustoli di terreno che vanno a costituire la corte/giardino della Part.Illa 938, insieme alla restante area urbana della stessa. In sostanza le due particelle di terreno si presentano come due aree quasi totalmente recintate con muretto e rete metallica, oltre alla siepe, ad esclusione delle porzioni che confinano per l'appunto con la Part.Illa 938. Vi si accede dalla Part.Illa 938 tramite passaggio sulla corte a Nord, o tramite scala esterna a Sud o tramite accesso diretto dal piano dal Porticato del Piano Primo della Part.Illa 938, ed inoltre è presente un ulteriore accesso esterno dalla Part.Illa 1666, di proprietà del Comune di Montegranaro, ovvero da Via Rosa Luxemburg, tramite un cancello in ferro. Sulla Particella 470 è stata costruita una piscina interrata corredata da ampia pavimentazione in scaglie di marmo che si estende fino all'angolo confinante con la Part.Illa 886 dove si trova un'area relax e la doccia, e tutta questa particella gode di impianto di illuminazione ed irrigazione collegato però con le utenze della Part.Illa 938. La restante porzione della Part.Illa 470 è piantumata con alberi di alto fusto e prato. Si precisa che il pozzetto interrato dove è alloggiata l'impiantistica della Piscina ricade con tutta probabilità, almeno da sommaria misura sul posto, sulla corte della Part.Illa 938. Sulla Part.Illa 1665 non sono presenti costruzioni, ad esclusione della recinzione, e risulta tutta a prato. Sia la realizzazione della piscina che le opere di pavimentazione e recinzione sono state regolarmente autorizzate con pratica edilizia presentata al competente Ufficio Urbanistica di Montegranaro ma manca il censimento sulle mappe catastali della piscina stessa, che andrebbe riportata sulle con un tratteggio con apposito modello 3SPC da presentare al competente Ufficio Territoriale di Ascoli Piceno. I manufatti presenti sopra di esse, muretti piscina, pavimentazione ecc., sono stati realizzati nel 2008. Le due particelle di terreno ricadono nella zona: "Verde Pubblico o Privato - articolo 61 delle N.T.A." ed "Ambito di Tutela – Unità Paesaggio ad Elevato Valore - articolo 58 delle N.T.A.", nel P.R.G. del comune di Montegranaro (FM).

Ulteriori avvertenze riguardanti i beni di cui ai punti 1-2-3 del lotto unico:

I Beni comuni a tutti i Sub sono la Corte esterna, intorno all'edificio, e la Centrale Termica identificati con il Sub1. La corte comune, caratterizzata anche dal giardino, si sviluppa su due livelli, ovvero sia sul Piano terra che seminterrato. Per passare da un livello all'altro vi sono anche delle scale sul lato nord. Gli impianti sono in parte comuni tra i vari Sub poiché tutto l'edificio è stato appartenente allo stesso proprietario e asserviti principalmente all'appartamento e ai suoi accessori. Anche l'impianto della piscina (altro Lotto) si trova nel giardino. Il riscaldamento è con termosifoni limitato principalmente all'appartamento, con locale centrale termica disposta nel Piano seminterrato Sub 1 con accesso dal giardino. Qui è presente anche un serbatoio di accumulo di impianto con pannelli solari (che non è stato possibile visionare sul tetto). I contatori sono in parte esterni ed in parte nel Piano seminterrato sul lato ovest. Qui si trova anche parte dell'impianto di irrigazione del giardino. Nella cantina del garage vi sono invece dei serbatoi verosimilmente di accumulo dell'acqua. Tutti i contatori sono comunque esterni all'appartamento. Nel giardino vi è la possibilità di accedere al pozzetto interrato relativo all'impianto della piscina. Degli impianti rilevati non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Da notare che per accedere all'immobile dalla strada Via Vecchia Boncore, bisogna attraversare la piccola striscia di terreno Particella 1025. Questa, da visura catastale, risulta ancora intestata agli stessi proprietari che possedevano inizialmente la particella 938 ceduta con atto del 27/08/1981 Repertorio n. 37593 (UR Sede Fermo (FM) Registrazione Volume 51 n. 3081 registrato in data 15/09/1981). Nella trascrizione viene venduta la particella 938 specificando che è confinante con la strada pubblica. Per cui la Particella 1025 doveva essere frazionata e in parte assegnata ai proprietari della particella 938. Ad ogni modo l'appezzamento fu venduto come al suo stato di fatto e di diritto, con tutte le azioni e ragioni relative, le servitù attive e passive. Nelle successive trascrizioni di compravendita non si cita questa mancato aggiornamento. Salvo diverse disposizioni dell'Imm. G.E., spetterà quindi all'aggiudicatario agire per ottenere la costituzione o l'accertamento della servitù di passaggio sull'area stessa. Nella Perizia si è comunque tenuto conto di tale discrepanza. Poiché non sono state rese note eventuali spese di gestione o straordinarie attualmente in essere, vizi, difformità e quant'altro non sia stato possibile individuare direttamente o non comunicato dall'esecutato, sarà applicata una riduzione del valore del 10%.

Ulteriori avvertenze riguardanti i beni di cui al punto 4 del lotto unico:

sussiste nesso di pertinenzialità dei due frustoli di terreno in oggetto con il complesso immobiliare identificato con la Part.Illa 938, visto che di fatto vanno a formare, insieme al Sub 1 della Part.Illa 938, la corte del complesso immobiliare che risulta interamente recintata comprendendo i due frustoli di terreno in oggetto.

Tutte le indicazioni descrittive degli immobili in vendita, la natura urbanistica e catastale degli stessi e le ulteriori informazioni rese nel presente avviso sono state desunte dalle perizie tecniche redatte dagli Esperti estimatori, Ing. Marco Rossetti e Geom.Patrizio Giorgetti, che si richiamano espressamente ed integralmente anche per tutto quanto in esse descritto, e che potranno essere consultate sui siti internet www.astalegale.net e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Le perizie devono intendersi qui interamente richiamate e trascritte e devono essere consultate dall'offerente, cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Urbanistica e risultanze catastali

La perizia di stima evidenzia che l'immobile oggetto di trasferimento è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

Pratiche edilizie:

Concessione edilizia N. 232-1977, per lavori di costruzione fabbricato per civile abitazione con laboratorio artigianale, presentata il 27/07/1977 con il n. 3548 di protocollo, rilasciata il 21/04/1983 con il n. 3548 di protocollo. Volturazione - variata intestazione come da richiesta del 1/12/1981 Prot. n.8786.

Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. 59-1982, per lavori di nuova costruzione civile abitazione e magazzini, presentata il 19/03/1982 con il n. 2246 di protocollo, rilasciata il 25/05/1982 con il n. 2246 di protocollo. Variante alla 232/1977 Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. 100-1983, per lavori di variante per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 21/01/1983 con il n. 790 di protocollo, rilasciata il 25/08/1983 con il n. 790 di protocollo. Variante alla concessione edilizia n. 59/82 del 25.5.82.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 Condono n. 1533, per lavori di PS1 - W.C. e divisori; PT - scala e divisori; P1 - divisori, presentata il 29/09/1986 con il n.10723 di protocollo.

Risultano effettuati i versamenti di n. 3 rate, ma non è del tutto evidente se vi siano altri importi ancora da versare. Inoltre risulta consegnata documentazione integrativa da parte dell'ultima proprietà. Invece non risulta ancora presente il rilascio formale della concessione in sanatoria da parte del Comune. Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. di Legge. Restano a carico dell'aggiudicatario gli ulteriori costi e oneri.

Denuncia inizio attività N. 340-2007 per lavori di realizzazione pergolato in legno, presentata il 20/06/2007 con il n. 10120 di protocollo.

Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente. 1) L'immobile ricade in Zona B – Zone residenziali di completamento (Art. 38 delle NTA del PRG). Norme tecniche di attuazione Art. 38 - “Zona B – Zone Residenziali di Completamento”. Per tessuto prevalentemente residenziale a medio-alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), a medio-alta densità edilizia. La zona B di Completamento è costituita dalle parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A. Si considerano zone parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 % (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore o uguale ad 1,5 mc per mq. 2) Elementi del sottosistema Botanico-Vegetazionale: Unità di Paesaggio di Elevato Valore Paesistico (art. 58 N.T.A.)

Giudizi di conformità:

Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale, si elencano le principali non conformità rilevate (escluse quelle rilevate e oggetto della domanda di Condono n.1533).

Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità. Dalla documentazione urbanistica resa disponibile, non è evidente che l'abitabilità/agibilità risulti formalmente richiesta/concessa anche a seguito dei vari interventi di modifica eseguiti. Pertanto si ritiene opportuno richiedere il certificato di abitabilità/agibilità. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di certificato di agibilità/abitabilità. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: presentazione SCA per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità e compenso del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €.6.000,00.

Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver eventualmente verificato lo stato dei luoghi, il progetto, il collaudo statico e quant'altro necessario per verificare il rispetto di tutti i requisiti richiesti. In questo caso sono stati quindi stimati i costi e oneri per la sola domanda di richiesta di abitabilità (SCA), esclusi i certificati e le dichiarazioni da presentare. Inoltre sono esclusi anche tutti i costi e oneri di tutte le opere necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, per il rispetto dei requisiti richiesti, che resteranno a carico dell'aggiudicatario. Sono state rilevate le seguenti principali difformità: nello studio al PT è stata realizzata una scala che conduce al PS1; al PT la cucina ha due porte interne di ingresso e non è un magazzino; nel PS1 sono stati realizzati divisori interni aggiuntivi, compreso il garage.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione delle planimetrie aggiornate. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €.9.000,00.

Del pergolato presente sulla terrazza, chiuso da teli di materiale plastico trasparente, viene considerata separatamente la rimozione e smaltimento dei teli stessi.

Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali non sono aggiornate allo stato attuale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie e visure catastali. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €.6.000,00.

Conformità urbanistica: nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali / atto: nessuna difformità.

Terreni con piscina: accertamento della regolarità edilizio/urbanistica dei beni: dal controllo formale, a seguito dell'accesso agli atti presso gli Uffici Urbanistica del comune di Montegranaro è emerso quanto segue: i manufatti (piscina, marciapiede, muretti ecc.) presenti sulle due part.lle di terreno in oggetto, sono stati regolarmente eseguiti a seguito di D.I.A. del 24.12.2007 Prot. n° 20786. Per questa tipologia di interventi non si richiede l'Abitabilità/Agibilità. Come precedentemente detto, a seguito della D.I.A. sopra indicata non è stata eseguita la Denuncia di Variazione ai Terreni con apposito modello 3SPC per riportare sulle mappe catastali la sagoma della piscina. Incombenza burocratica obbligatoria con un costo stimato di circa euro 1.800,00 comprensivo di costi di registrazione, c.a.p. ed i.v.a.. Si precisa inoltre che sarebbe opportuno, successivamente alla vendita, procedere con una puntuale rettifica dei confini ad un costo stimato di circa euro 1.200,00 comprensivo di c.a.p. ed i.v.a..

Identificazione dei terreni e certificato di destinazione urbanistica:

I beni immobili in oggetto sono 2 (due) particelle di terreno ricadenti nel Foglio di Mappa n° 22 del Comune di Montegranaro (FM) ed identificate con le part.lle 470 e 1665. Per le due particelle in oggetto il Geom. Patrizio Giorgetti ha provveduto a richiedere al competente Ufficio Urbanistica del Comune di Montegranaro (FM) il Certificato di Destinazione Urbanistica in bollo, (Allegato D della perizia - C.D.U. e Stralcio del P.R.G. del comune di Montegranaro con N.T.A.)

Verifica dello stato di possesso del bene:

Attualmente gli immobili in oggetto della procedura esecutiva con R.G.E. 44/2022, risultano occupati dall'esecutato.

Per quanto di interesse, si citano le risultanze dei contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate – DPFM UT Fermo dedotte dai documenti allegati in perizia:

- contratto di comodato stipulato il 13.01.2016, registrato il 02.02.2016, durata non specificata, avente ad oggetto il bene identificato al F522 foglio 22-part.938- sub 3;
- contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, durata dal 01/10/2018 al 31/03/2020 avente ad oggetto il bene identificato al F522 foglio 22-part.938- sub 2;
- contratto di comodato stipulato il 01.07.2019, registrato il 07.08.2019, durata non specificata, avente ad oggetto il bene identificato al F522 foglio 22-part.938- sub 3.

La perizia di stima riporta la seguente situazione riguardante l'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio (APE): lo stato degli impianti e la documentazione degli stessi, resa disponibile in occasione del sopralluogo, non rendono possibile verificare sia che gli stessi impianti siano a norma che l'esistenza/validità della Certificazione energetica. Pertanto nel valore di stima si è tenuto conto di questo. Nell'importo di vendita è da considerarsi implicitamente già detratto il costo per produrre la Certificazione APE.

Formalità gravanti sul bene

Sui beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro (Fm) foglio 22 particella 938 subalterni nn. 2-3-4 gravano le seguenti formalità:

- costituzione di fondo patrimoniale rogato dal Notaio Rossi Alfonso il 05 aprile 1995, Repertorio 71395/6217, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 03 maggio 1995 ai nn.2654/2013 di formalità;
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Vocaturo Cesare il 19 settembre 2006, Repertorio 6315/1326, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 21 settembre 2006 ai nn.9548/2095 di formalità;
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Vocaturo Cesare il 19 settembre 2006, Repertorio 6316/1327, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 21 settembre 2006 ai nn.954/2096 di formalità;
- pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP di Fermo il 27 febbraio 2023, Repertorio 231, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 07 marzo 2023 ai nn.1906/1370 di formalità.

Sui beni distinti al Catasto Terreni del Comune di Montegranaro (Fm) foglio 22 particelle nn.470 e 1665 gravano le seguenti formalità:

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data 17 dicembre 2021 al n.10630 R.G. ed al n.8233 R.P.;
- verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data 27 aprile 2022 al n.3548 R.G. ed al n.2625 R.P.;

Prezzo base di vendita

Il prezzo base è fissato in Euro 446.625,00 (quattrocentoquarantaseimilaseicentoventicinque virgolazerozero) oltre imposte di cui al regime fiscale infra meglio specificato, con possibilità per l'offerente di presentare offerta minima ai sensi dell'art.571 comma 2, c.p.c. (somma inferiore al prezzo-base di non oltre un quarto) ovvero non inferiore ad Euro 334.968,75 (trecentotrentaquattromilanovecentosessantottovirgolasettantacinque).

Condizioni della vendita

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta e che deve essere consultata dall'offerente, cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. 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, quota compenso del delegato, 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); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

Presentazione dell'offerta

Predisposizione ed invio dell'offerta con modalità telematica:

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale prescelto e comunicato nell'avviso di vendita (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo *web* "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato nella presente ordinanza.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offerta~~p~~vp.dgsia@giustiziacert.it** accedendo alla piattaforma muniti di firma digitale. **Il termine ultimo per la presentazione dell'offerta è fissato per il giorno 22 settembre 2026 alle ore 12:00.**

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 mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;

- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale **“Proc. Esecutiva n.44/2022 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”**;
- 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 della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione) da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a **titolo di cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento **(10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario presso Banca Sella S.p.A., intestato a ASTALEGALE.NET s.p.a. alle seguenti coordinate bancarie: Banca Sella S.p.a. - Succ. Telematiche - **IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670** (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 deve essere allegata all'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 al gestore sopra indicato, l'offerta sarà inammissibile.

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c., *“L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al prezzo del decimo del prezzo da lui proposto”*.

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00)** in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” presente sul sito *pst.giustizia.it*.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato ovvero il Gestore su impulso dello stesso Delegato, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società innanzi nominata **“Astalegale.net S.p.A.”**;
- b) Il **portale** sul quale avrà luogo la vendita telematica è **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**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.

L'esame delle offerte ex artt.571 e 572 c.p.c. è fissato per il giorno 29 settembre 2026 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 accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara come stabilito nell'avviso.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Gara e aggiudicazione

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

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

Il sottoscritto Delegato fissa alle ore 12:00 del giorno 1 ottobre 2026 il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento. 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al Giudice dell'Esecuzione, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

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

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

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

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante *email* e *sms*.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà **dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene**.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

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

- Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita ovvero il Gestore provvederanno alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il 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 della Procedura le cui coordinate gli verranno comunicate successivamente all'aggiudicazione.

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.

Si avverte che: 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.

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 a cui si fa espresso richiamo.

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, spese per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie 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. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art.2770 cod.civ. con precedenza ex art.2777 cod.civ., anche sui crediti ipotecari.

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.

Ad aggiudicazione compiuta, l'aggiudicatario, laddove l'immobile non sia stato già liberato ed egli intenda ottenere la consegna dell'immobile libero, dovrà presentare specificata istanza di liberazione a cura della procedura prima del deposito del decreto di trasferimento del GE; solo in questo caso la custodia giudiziaria potrà procedere, anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, alla liberazione forzata dell'immobile.

Si avverte inoltre che: nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (art 585 c.pc).

Prenotazione delle visite all'immobile

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche; in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Il lotto potrà essere visionato previo accordo con il Custode MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI s.r.l., Via Roma n.151, Macerata, tel. 0733-522205, email: info@msg.srl

Assistenza tecnica per utilizzo del sito Astalegale.net

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando i seguenti recapiti: tel.02-80030011 dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle ore 13 e dalle ore 14 alle ore 18. - *email*: garaimmobiliare@astalegale.net

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Adempimenti pubblicitari

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia: <https://PVP.giustizia.it/pvp>, sul sito internet www.astalegale.net (unitamente a copia del provvedimento di delega del G.E. ed a copia della relazione di stima, comprese fotografie) che ne curerà l'inserzione anche

sul sito del Tribunale di Fermo nei termini stabiliti nell'ordinanza di delega e che tra il compimento di tali forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorreranno meno di 45 giorni.

Informazioni finali

Ai sensi dell'art.570 c.p.c. si informa che, maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse.

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. si informa che tutte le attività che a norma degli articoli 571 s.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di cui al primo comma.

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

Fermo, li 22 maggio 2026

Il Professionista Delegato:

Dott.ssa Marina Rosa Liberati