

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

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

Es. Imm. n. 206/2015 R.G.E.I.

* * * * *

Gestore della vendita telematica: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**

Portale del gestore sul quale avrà luogo la vendita telematica: **www.astetelematiche.it**

* * * * *

Il sottoscritto Avv. Di Biagio Giulio, Professionista Delegato, nella Procedura Esecutiva n. 206/2015 R.G. Es. Imm., promossa, dalla CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A.u.s., con sede, in San Donato Milanese, Via dell'Unione Europea nn. 6/A-6/B (codice fiscale e partita iva 06374460969 rea n. 1888273), in persona del suo Procuratore, Mandataria della PURPLE SPV S.r.L., società a responsabilità limitata unipersonale, con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, codice fiscale, partita IVA, e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso-Belluno n. 04846340265, in persona, del Legale Rappresentante *pro tempore*, visto il Provvedimento di Delega alla Vendita, emesso, in data 13.05.2026, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, del Tribunale di Fermo, ai sensi, dell'art. 591 *bis* c.p.c., visto, altresì, l'art. 569 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **10.11.2026 alle ore 16:00**, presso il proprio studio, sito in 63839 Servigliano (FM), Contrada Tacchaire n. 14, procederà alla vendita, con modalità Telematica, e Gara Telematica Asincrona, tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, del seguente bene immobile, meglio descritto, in ogni sua parte, nella consulenza estimativa in atti.

LOTTO N. 7

Diritti di piena proprietà, di Immobile in corso di costruzione, autorizzato ad uso Commerciale/Ristorante, sito nel Comune di Monte San Pietrangeli, alla Via Mandirola, distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune, al Foglio 14 - Particella n. 9 - Sub. 18, graffata con la Particella n. 10 Sub. 15 - Cat. F/4 - P.T. - S1, Superficie Lorda Commerciale Mq 341,21, Fabbricato soggetto a vincolo della Soprintendenza beni Culturali ed Ambientali della Regione Marche.

Tutte le indicazioni, di natura Urbanistica e Catastale, sono state desunte, dall'Elaborato Tecnico Peritale, depositato, al fascicolo Telematico, in data 11.08.2022, dall'Esperto Stimatore, Arch. Marco Cicchinè, il quale Elaborato, nonché, l'Integrazione, all'Elaborato stesso, redatta, anch'essa, dal summenzionato Arch. Marco Cicchinè, si richiamano espressamente, ed ai quali, si fa espresso rinvio, anche, per tutto ciò che concerne, l'esistenza, di Oneri e Pesi, gravanti sul Lotto, Elaborato Tecnico Peritale, ed Integrazione stessa, i quali, dovranno essere consultati, dall'Offerente, sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche, del Ministero della Giustizia.

Descrizione del Compendio Immobiliare:

Il bene, fa parte, di un fabbricato urbano, a più livelli, di valore storico, sito nel centro storico del comune di Monte San Pietrangeli, con vincolo della Soprintendenza ai beni Culturali, della regione Marche.

Confina, a Nord, con affaccio unico, su aree Pubbliche, ad Ovest e Sud, su Terrapieno verso aree pubbliche, ad Est, su Terrapieno altra proprietà.

La destinazione, è di tipo commerciale, in corso di costruzione, non accatastato e con titolo abilitativo scaduto.

L'immobile risulta in corso di costruzione, con livello di finitura, stimabile intorno al 70% (mancano da completare in opera gli impianti termici, di condizionamento ed elettrici oltre alle finiture murarie e agli infissi interni sanitari ed allacci idrici).

L'accesso esterno al bene, è sul lato nord, prospiciente una viabilità comunale carrabile per servizio, fiancheggiante, le mura castellane, che si raccorda, con via Sant'Antonio, ma senza collegamento con il piazzale Giacomo Leopardi.

Il bene è autorizzato, come commerciale/ristorante, ed è caratterizzato, da soffitti a volte a crociera in mattoni a vista, e si sviluppa sull'intero piano, sia della particella 9 che 10, che risultano catastalmente graffate, e con sub, costituiti, rispettivamente, dal sub 18 e dal sub 15.

Sulla part.lla 10 sub 15, sono ubicati le cucine e un deposito con servizi igienici privati, mentre sulla part.lla 9 sub 18, la sala ristorazione oltre a servizi igienici e locali tecnici.

I soffitti dei locali di servizio, zona p.lla 10 sub 15, sono costituiti da solaio con orditura portante in legno lamellare e tavolato.

A destra dell'ingresso principale al locale, una scala interna, collega il piano seminterrato al piano terra sub 16, non facente parte del procedimento che al momento risulta tamponata al piano terra, con pannelli di legno (la scala è parte del bene sub 18).

Le pareti interne di confinamento verso l'esterno, risultano con finitura ad intonaco a civile non tinteggiato, le pavimentazioni, sono realizzate in piastrelle di cotto rettangolari, montate in parte a spina di pesce, ed in parte a tolda di nave.

Gli infissi esterni, sul fronte nord, sono in alluminio con vetro camera stratificato, privi di persiane e sportelloni.

Sul fronte ovest, sono presenti due infissi in trincea (bocca di lupo), per l'aerazione naturale dei vani.

Internamente al locale è presente un accesso tramite scalette a scendere, un percorso sotterraneo, con volte in mattoni, che si protrae al di sotto del terrapieno di via Manderola.

Considerato che il bene è in corso di costruzione, e con titolo abilitativo scaduto da tempo, sarà necessario, ai fini del suo completamento, una nuova richiesta di titolo abilitativo.

La destinazione commerciale, venne asseverata con DIA n. 4884/2005 denominata I° Variante di assestamento dal progettista architettonico.

La Superficie Interna Lorda (SIL), risulta essere di circa 246,42mq, mentre la sup. esterna lorda (SEL), risulta essere di circa 366,50mq. (entrambi le valutazioni sono elaborate dalle quote degli elaborati tecnici autorizzati, in parte verificate in corso di sopralluogo che risultano comunque rispondenti al progetto).

Le altezze interne alla volta risultano essere variabili da 340cm a 352cm, mentre le altezze utili del locale cucina e deposito misurate all'intradosso del tavolato, risultano essere di circa 270cm.

Pratiche Edilizie e Giudizio di Conformità, anche in riferimento, ai Lotti già Venduti:

I titoli abilitativi principali, rintracciati, negli archivi comunali, sono la concessione edilizia n. 13/2001, comprendenti lavori di ristrutturazione, sulle part.lle 9-10-11, e la CE 14/2001.

Alle suddette concessioni edilizie sono seguite delle Denunce inizio Attività, in particolare:

1 D.I.A. Prot. 4884 del 09/09/2005 in variante alla concessione 14/2001 in cui si prevede:

- a) piano seminterrato destinato a ristorante e pizzeria e modifiche interne;
- b) modifiche interne ai piani primo e secondo con modifica della quota del piano di calpestio ed altri lavori;
- c) mutamento di destinazione d'uso delle superfici del piano sottotetto da stanze uso accessori del ristorante in residenziale con realizzazione di nuove compartimentazioni ed aperture di lucernai

sulle falde del tetto e realizzato nuovo solaio interpiano e nuovi collegamenti verticali di scale ed ascensore etc;

2 D.I.A prot.71 del 10/01/2007 variante riferita al fabbricato p.lla 11 (non oggetto di procedura)

3 D.I.A. Prot. 678 del 15/02/2007 variante di assestamento alla c.e. 13/2001 comprendente modifiche ai fabbricati p.lla n 9 e n 10 ; in particolare si prevede variazioni di quota del piano primo e secondo, diversa distribuzione del piano sottotetto (p.lla 9) con formazione di un mini appartamento di 28mq di sup. abitabile, modifica posizionamento delle aperture sulle falde del tetto con aggiunta di una nuova apertura, aggiustamento della quota di calpestio per verifica abitabilità etc.;

4 PdC n11/2011 cambio di destinazione da abitazione ad ufficio porzione della p.lla 9 (bene non facente parte della procedura);

5 **Certificato di Agibilità'** prot 525 del 7/02/2009 riferito al fabbricato p.lla 11 sub 6/7/8 rilasciato dal responsabile del servizio del comune di Monte San Pietrangeli alla concessione edilizia 13/2001 e DIA 71 del 10/01/2007 (non facente parte della procedura);

6 **Certificato di Agibilità** prot. 4756 del 19/12/2008 riferito alla p.lla 9 sub / 14/17/19/20/21/22/23/24/25/26/27 e p.lla 10 sub 10/11/12/13/14; rilasciato dal responsabile del servizio del comune di Monte San Pietrangeli alla concessione edilizia 14/2001 e DIA 4884 del 9/9/2005 D.I.A 678 del 15/02/2007, con allegati: dichiarazione di conformità degli elaborati progettuali ai sensi dell'art. 28 ex legge 10 da parte del progettista e impresa; dichiarazione di fine lavori; accatastamenti e dichiarazioni impianti, etc.

Riguardo allo stato di progetto “ II^ progetto di assestamento DIA 678/2007” è possibile riscontrare che:

a) p.lla 9, sussistono differenze di quota ai piani secondo e terzo nonostante il parere espresso dalla Soprintendenza al prot 1816/2004;

b) p.lla 9, sub 24-25-27 la realizzazione di lucernai (autorizzati dal parere della Soprintendenza al prot 1816/2004) risultano essere realizzati sulle falde del tetto nella zona uso soffitta e non nella zona autorizzata come abitazione in contrasto con le disposizioni del DM 75/2015;

c) p.lla 9 sub 24-25-27 risultano essere autorizzati come monolocali ai sensi del DM 75/1975 (sup. minima 28mq) ma si presentano con compartimentazione zona soggiorno e zona notte, mentre non presentano compartimentazione tra la zona abitativa e quella uso soffitta con aumento del rapporto illuminotecnico dei locali;

d) p.lla 10 sub 14, il soppalco autorizzato (soffitta) risulta essere maggiore di 1/3 della sup. dei vari locali diretti; alle suddette verifiche si aggiunge:

e) p.lla 9 sub 20, piano primo, presenza di un soppalco non autorizzato con estensione planimetrica maggiore di 1/3 della sup utile del vano uso cucina.

Gli immobili siti al piano sottotetto della plla 9 identificati con i sub 24-25-27 prevedono una zona con altezza variabile da cm 220 a 337cm con destinazione uso abitativo ed una zona con altezza variabile da cm 150 circa a cm 220 con destinazione ad uso soffitta. Tra le zone non risulta una compartimentazione tanto che la zona soffitta è praticamente una estensione del locale principale, camera o soggiorno; in particolare il sub 27 di 28,64 mq autorizzati come abitativi, la zona destinata a camera compartimentata non potrebbe essere utilizzabile autonomamente se non si considerasse anche l'area relativa alla zona soffitta così come il locale wc. Le illuminazioni delle zone abitative sono costituite principalmente da lucernai realizzati sulla falda del tetto posti tutti nella zona uso soffitta e quindi esterna alla zona abitativa (i locali utilizzati come camera dei sub 24 e 25 non hanno lucernai ma finestre sul fronte est del fabbricato)

Gli immobili secondo gli elaborati di progetto autorizzati, hanno una sup. utile pari a circa:

- appartamento sub 24 $(13,80+4,09+12,44) = 30,33\text{mq}$
- appartamento sub 25 $(14,25+4,04+13) = 31,29\text{mq}$
- appartamento sub 27 $(10,57+3,18+13,17+1,72) = 28,64\text{mq}$

e sono costituiti da più vani compartimentati in difformità al disposto art. 3 del DM 75 che prevede per unità abitative con presenza di una persona per una sup. non inferiore a 28mq una struttura mono-stanza.

Tutti i beni oggetto di pignoramento fanno parte di regolari autorizzazioni, e gli elaborati tecnici allegati corrispondono in linea generale allo stato attuale in opera, salvo alcune eccezioni.

Pertanto i suddetti beni, nonostante possano essere considerati autorizzati sia per scadenza dei termini di verifica/controllo da parte delle autorità comunali che per la presenza di certificati di agibilità rilasciate (senza sopralluogo) dagli stessi organi amministrativi di controllo, presentano comunque delle difformità importanti che potrebbero in uno stato successivo di intervento di manutenzione straordinaria e/o verifica, denunciare uno stato illegittimo dello stato autorizzato (ma in tal caso è necessario una ulteriore verifica tecnico giuridica).

Ai fini della verifica di conformità ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001, gli immobili risultano conformi allo stato autorizzato anche se presentano tutte le variabili sopra elencate soprattutto in merito all'art. 3 del DM 75 (locale abitativo mono-stanza per una persona), allo standard della sup. illuminante utilizzata in modo indiretto dai locali abitativi e all'uso improprio, verificato in sede di sopralluogo, della zona a soffitta come estensione della zona abitativa.

- Immobile abitativo p.lla 9 sub 20 sito al piano primo, presenta un soppalco non autorizzato costituito da travi portanti in legno e tavolato, con una estensione planimetrica maggiore di 1/3 della sup utile del vano uso cucina ed altezza utile misurata dal pavimento all'intradosso del tavolato pari a circa 225cm ed altezza utile superiore del soppalco pari a circa 193 cm.

Al sopralluogo è stato riscontrato che la zona superiore del soppalco è utilizzata come estensione della zona pranzo a soggiorno pur avendo una altezza utile di circa 193cm.

La superficie calpestabile risulta maggiore di 1/3 del vano uso cucina pranzo su cui si affaccia e l'altezza utile sotto soppalco è di 225cm Sup.cucina $(4,36 \times 4,8 + 3,04 \times 0,6 + 2,25 \times 0,5) = 23,87 \text{mq}$:3 = 7,95mq; superficie soppalco $= (2,81 \times 4,36) = 12,25 \text{mq}$ superficie soppalco maggiore di 1/3 $= (12,95 - 7,95) = 5 \text{mq}$.

Ai fini della verifica di conformità ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001, a seguito della sentenza del consiglio di Stato 6180/2022 la zona soppalcata potrebbe non soddisfare la doppia conformità prevista dall'art. 36 del dpr 380/2001 e pertanto ai fini della valutazione del bene la superficie a soppalco non potrà essere ragguagliata alla sup commerciale.

Qualora al contrario si potesse procedere con la richiesta di Scia in sanatoria sarebbe necessario comunque un parere della Soprintendenza ai Beni Culturali della regione Marche e una verifica strutturale con deposito alla regione Marche (ex genio civile).

Le spese di demolizione del soppalco potrebbero essere stimate complessivamente in euro 5000,00 compreso il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e gli oneri complementari necessari all'istruttoria.

Immobile abitativo p.lla 10 sub 14 sito al secondo piano (ultimo livello della p.lla 10) è presente una zona soppalcata autorizzata con DIA 678/2007 con struttura in legno a vista.

La zona soppalcate si estende in parte sul lato ovest con accesso dal locale cucina pranzo e in parte sul lato est con accesso dal locale ripostiglio e con estensione a coprire tutto il vano scala.

Le due zone sono compartimentate e utilizzabili separatamente.

La sup. del soppalco ovest risulta essere di circa 22,95 mq (540×425) pari a circa il 56% della superficie del settore che comprende la camera, il bagno, il disimpegno e parte della cucina-pranzo di circa 41,03mq (977×420) e pertanto con sup. soppalcata maggiore di circa 8,97mq $(22,95 - 41,03:3)$ rispetto a quella che sarebbe autorizzabile ai sensi dell'art.15 Lr 17/2015 e del Dpr 380/2001 e smi; le altezze utili sotto la zona soppalcata risultano essere mediamente maggiori di

240 cm mentre le altezze utili del piano soppalcato risultano essere variabili da 130 e 180cm e altezza al colmo di 260cm .

La zona soppalcata zona giorno presenta un ampio lucernaio con apertura a bilico.

L'uso autorizzato è a soffitta (allo stato del sopralluogo si presentava come una estensione della zona giorno con presenza di televisore e divano letto).

Il soppalco della zona est, come già detto si estende fino a coprire tutta la sup. del vano scala per una superficie complessiva di circa 13,30mq pari a circa il 65% della superficie totale del settore che risulta di circa 20,41mq $((475+480):2+206) \times (255+3,47):2$ e pertanto con superficie maggiore di circa 6,49mq $(13,30 - 20,41:3)$ rispetto a quella che sarebbe autorizzabile ai sensi dell'art.15 Lr 17/2015 e del Dpr 380/2001 e smi.

Le altezze utili sotto la zona soppalca risultano essere mediamente maggiori di 240 cm mentre le altezze utili del piano soppalcato variano da 74cm e 173cm ed altezza al colmo di circa 211cm . Anche nella zona soppalcata est è presente un lucernaio con apertura a bilico.

L'uso autorizzato è a soffitta.

Ai fini della verifica di conformità ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001, l'immobile risulta **conforme allo stato autorizzato** anche se presenta tutte le variabili sopra esposte.

Secondo l'Esperto Stimatore incaricato, e per quanto già premesso, il titolo abilitativo per la realizzazione del soppalco sarebbe dovuto essere pari ad una nuova Concessione edilizia in quanto l'estensione stessa del soppalco maggiore di 1/3 della sup. dell'appartamento presuppone un aumento di superficie dell'appartamento. (art. 3 comma 1 DPR 380/2001 e smi) (Sent. Consiglio di stato 385/2017).

Una analisi sintetica dello stato autorizzato e di fatto, con particolare riguardo allo stato di progetto “II^ progetto di assestamento DIA 678/2007” consente di riscontrare che:

a p.lla 9, sussistono differenze di quota ai piani secondo e terzo nonostante il parere espresso dalla Soprintendenza al prot 1816/2004;

b p.lla 9, sub 24-25-27: i lucernai autorizzati dal parere della Soprintendenza al prot 1816/2004, risultano essere realizzati sulle falde del tetto nella zona uso soffitta e non nella zona autorizzata come abitazione, in contrasto con le disposizioni del DM 75/2015;

c p.lla 9, sub 24-25-27: risultano essere autorizzati come monolocali ai sensi del DM 75/1975 (sup. minima 28mq) ma si presentano con compartimentazione zona soggiorno e zona notte, mentre non presentano compartimentazione tra la zona abitativa e quella uso soffitta;

d p.lla 10 sub 14: il soppalco autorizzato (soffitta) risulta essere maggiore di 1/3 della sup. dei vari locali diretti;

alle suddette verifiche si aggiunge:

e p.lla 9 sub 20, piano primo: presenza di un soppalco non autorizzato con estensione planimetrica maggiore di 1/3 della sup utile del vano uso cucina.

Si ribadisce, che tutta la summenzionata descrizione, afferente, al presente Punto, rubricato: “Pratiche Edilizie e Giudizio di Conformità, anche in riferimento, ai Lotti già Venduti”, comprende, ad abbondanza, per una maggiore chiarezza espositiva, anche, Identificativi Catastali, relativi, ad altri Lotti, oggetto, dell'odierna Procedura Esecutiva, gli stessi, già Venduti.

Si ribadisce, altresì, che le indicazioni, di natura Urbanistica e Catastale, sono state desunte, dall'Elaborato Tecnico Peritale, depositato, al fascicolo Telematico, in data 11.08.2022, dall'Esperto Stimatore, Arch. Marco Cicchinè, il quale Elaborato, nonchè, l'Integrazione, all'Elaborato stesso, redatta da quest'ultimo, si richiamano espressamente, a ai quali, si fa espresso rinvio, anche, per tutto ciò che concerne, l'esistenza, di Oneri e Pesi, gravanti sul Lotto, Elaborato Tecnico Peritale, ed Integrazione, all'Elaborato stesso, i quali, dovranno essere consultati, dall'Offerente, sul sito internet: www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche, del Ministero della Giustizia.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, o difformità, della cosa venduta, oneri di qualsivoglia genere, ivi compresi, quelli urbanistici, ovvero, derivanti, dalla eventuale necessità, di adeguamento degli impianti, alle leggi vigenti, eventuali spese condominiali, dell'anno in corso, e dell'anno precedente, nell'ipotesi in cui, il compendio immobiliare in oggetto, sia inserito, in un Condominio, non pagate dall'Esecutato, nè evidenziate in perizia, non potranno dar luogo, ad alcun risarcimento, indennità, o riduzione del prezzo.

► **Lotto n. 7 Prezzo Base Euro 52.016,85 (Cinquantaduemilasedici/85).**

L'Offerta minima, potrà essere pari al 75% del Prezzo Base, quindi, non inferiore ad Euro 39.012,64 (Trentanovemiladodici/64).

Non saranno considerate valide, le offerte che indichino, un Prezzo inferiore, di oltre un quarto, del Prezzo Base.

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

► **In caso di gara, le offerte in aumento, sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori, a**

Euro 1.000,00 (Mille/00).

Si precisa, che in fase di presentazione dell'offerta, e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito, l'inserimento di importi con decimali.

Condizioni della vendita

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, nell'ipotesi in cui, il compendio immobiliare in oggetto, sia inserito, in un Condominio, 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 della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte.

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.

Le offerte di acquisto, con assolvimento dell'imposta di bollo, potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma www.astetelematiche.it compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata, entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertavp.dgsia@giustiziacert.it.

Nello specifico, l'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata, entro e non oltre, le ore 12:00 del 03.11.2026.

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 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.206 del 2015 R.G.E.I. Trib. Fermo, versamento cauzione*" sul c/c **intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A, acceso presso Banca Sella, avente il seguente IBAN: IT93 B 03268 22300 052849400440.**
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, **una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato ad “Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A”, acceso presso Banca Sella, avente il seguente IBAN: IT93 B 03268 22300 052849400440.**

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa, in caso contrario, qualora il Professionista delegato, non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente del Gestore, **l'offerta sarà inammissibile.**

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c., *“L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al 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 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 sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche, contenenti le offerte, verranno aperte, dal Professionista delegato, soltanto, nella data e nell'ora indicati, ossia, il 10.11.2026, alle ore 16:00.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore designato www.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.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

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

Gara e aggiudicazione

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

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

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

La gara, avrà inizio il 10.11.2026, alle ore 16:00, nel momento in cui, il Professionista, avrà completato, le verifiche di ammissibilità delle offerte, la gara stessa, avrà la durata, di giorni due, ossia, fino al 12.11.2026, alle ore 12.00.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

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

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00.

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

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

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

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) sul conto corrente intestato alla procedura i cui estremi verranno comunicati dal delegato.

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

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, dovrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile entro 30 giorni dal saldo prezzo.

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.

Se il prezzo che verrà ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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, di ordinaria e straordinaria manutenzione, anche condominiali, ovviamente, nell'ipotesi in cui, il bene staggito, fosse stato inserito, in un complesso, classificato quale Condominio.

Il pagamento delle spese condominiali, lo si ribadisce, nell'ipotesi in cui, il bene staggito, fosse inserito, in un complesso, classificato quale Condominio, 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, provvederà, all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione, in favore dell'aggiudicatario, delle somme eccedenti.

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

La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica:

- la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nella relazione

Peritale, nonché, nella sua Integrazione;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

Si precisa che va riservata al Giudice dell'esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita, in tal caso il professionista delegato rimetterà senza indugio gli atti al Giudice

Per tutto quanto non 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, della perizia, dell'Integrazione alla perizia stessa, e delle foto, ritraenti, il Lotto n. 7, oggetto, della presente Vendita delegata) di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

Tutte le attività prescritte, che a norma dell'art. 571 e ss. 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 Servigliano (FM), Contrada Tacchiare n. 14 (Cell: 349.6137307), ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'immobile, potrà essere visionato, previo accordo con il Custode nominato, Marche Servizi Giudiziari S.r.L., con Sede in Macerata (MC), Via Roma n. 151, contattabile, al seguente recapito telefonico: **0733.522205**, nonché, alla seguente Mail: **info@msg.srl** ed al seguente indirizzo Pec: **marcheserviziagiudiziari@legalmail.it**

Il Professionista Delegato

Avv. Di Biagio Giulio