

TRIBUNALE DI FERMO

Proc. 119/2012 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO CON MODALITA'

ASINCRONA

DELEGATA AL DOTTORE COMMERCIALISTA MONICA CATINI

La sottoscritta Dott. MONICA CATINI, Dottore Commercialista, delegata con ordinanza in data 30 novembre 2021, e successiva del 9 dicembre 2025 con cui è stata disposta la vendita dei beni compresi nella Proc. 119/2012 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO, promossa da PURPLE SPV SRL, visti gli articoli 569 e 591 bis c.p.c.

AVVISA

Che il giorno 09 novembre 2026 alle ore 11:00 si svolgerà la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona dei lotti sotto descritti, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it come di seguito descritto e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

LOTTO UNO

Diritti di piena ed esclusiva proprietà sul seguente compendio immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Montegiorgio in via Faleriense Est, e precisamente:

A) Appartamento al piano primo con soffitta di pertinenza al piano secondo e cantina al piano primo sottostrada.

L'abitazione è composta da: zona giorno, cucinino, disimpegno, tre camere, un bagno, un wc, balconi sui lati sud-est e ovest e ampio terrazzo lato Nord.

Va segnalato che la caldaia, che produce sia acqua calda sanitaria che acqua per il riscaldamento è posta al piano terra all'interno dell'unità immobiliare individuata con la particella 161 sub 3 e alimenta sia l'abitazione che il resto dei locali posti al piano terra.

Sarà necessario per chi acquista separare l'impianto ed installare una caldaia autonoma.

Va segnalato che il solaio di copertura del laboratorio al piano terra individuato con la particella 161 sub 3 e che costituisce terrazzo esclusivo del piano primo, presenta vistose infiltrazioni. Il terrazzo necessiterà di interventi di manutenzione che prevedano l'eliminazione dell'infiltrazione. I lavori incidono per circa Euro 16.500,00 da suddividere in base a quanto previsto dal Codice civile tra il proprietario del piano

primo e quello del laboratorio. Potremmo ipotizzare di dividere il costo per la quota di 2/3 al piano primo (11.000,00 euro) e la restante al piano terra (5500,00 euro).

La soffitta occupa la zona centrale più alta del piano secondo con altezze che vanno da 90cm ai lati e 2.00 metri al centro. L'accesso avviene dalla scala condominiale che arriva fino al pianerottolo tra il piano primo e secondo dove è presente una porta che permette l'accesso all'unità, dietro alla quale è presente una scala interna che permette l'arrivo al sottotetto.

Dall'interno del locale è possibile attraverso delle piccole porticine accedere nelle parti più basse del tetto non riportate né negli elaborati grafici né nelle planimetrie catastali.

La cantina è posta al piano primo sottostrada sul lato ovest dell'edificio; risulta allo stato grezzo e presenta un piccolo locale tecnico al suo interno. L'altezza rilevata è di circa 2.77/2.80m. (il pavimento è in leggera pendenza).

L'unità immobiliare è individuata al catasto fabbricati del Comune di Montegiorgio con i seguenti dati:

- foglio 35, part. 161 sub 4, Via Faleriense Est, PS1-1-2, Cat. A/2, classe 4, vani 8, dati di superficie mq 216, R.C. Euro 355,32.

All'unità immobiliare competono proporzionali diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili identificati al foglio 35 particella 161 subalterno 1.

B) diritti indivisi di un mezzo (1/2) di piena proprietà su spazio di terra, inglobato con la corte dell'edificio, che si presenta come una lingua di terreno che dalla strada provinciale si estende fino al confine con la particella 94, della superficie catastale di mq 120, individuato al catasto terreni al foglio 35, par. 95, semin arbor, classe 2, mq 120, R.D. Euro 0,59, R.D. Euro 0,74.

Il Lotto è occupato senza titolo.

LOTTO DUE

Diritti di piena ed esclusiva proprietà sul seguente compendio immobiliare facente del fabbricato sito in Comune di Montegiorgio in via Faleriense Est, e precisamente:

A) locale negozio con ampie vetrate in alluminio e vetro, suddiviso internamente in due locali di cui il principale utilizzato per la vendita e nel secondo è allestita una piccola cucina oltre al disimpegno, il wc e il ripostiglio.

Il negozio è collegato sia alla scala condominiale che al laboratorio posto dietro ad esso verso nord.

L'altezza interna rilevata è pari a circa 3.36m. Nei locali sono presenti i seguenti impianti: elettrico, realizzato sottotraccia; un impianto di riscaldamento che nella cucina è costituito da un convettore a metano oltre al camino, nel wc costituito da radiatore in ghisa, nel locale negozio costituito da un condizionatore che viene presumibilmente utilizzato anche per il raffrescamento; idrico sanitario, sia in cucina che in bagno.

L'unità immobiliare è individuata al catasto fabbricati del Comune di Montegiorgio con i seguenti dati:

- foglio 35, part. 161 sub 2, Via Faleriense Est, PT, Cat. C/1, classe 10, consistenza mq 98, dati di superficie mq 94, R.C. Euro 1.275,44.

B) laboratorio posto nella parte retrostante l'edificio verso nord, coperto da terrazzo utilizzato in esclusiva dall'abitazione al piano primo.

Il laboratorio presenta un unico locale con altezza interna rilevata di circa 3.33 m. Il locale è collegato attraverso una scala interna ad un locale magazzino posto al piano primo sottostrada allo stato grezzo. All'interno del locale laboratorio è presente l'impianto elettrico realizzato sottotraccia presumibilmente fuori norma. Inoltre, è presente anche la caldaia che alimenta sia l'abitazione al piano primo che i locali al piano terra. Questa dovrà essere oggetto di modifiche per il distacco del piano primo.

Va segnalato che il solaio di copertura del laboratorio, terrazzo esclusivo dell'unità immobiliare individuata con la particella 161 sub 4 (LOTTO UNO), presenta vistose infiltrazioni. Il terrazzo necessiterà di interventi di manutenzione che prevedano l'eliminazione dell'infiltrazione. I lavori incidono per circa 16.500,00euro da dividere in base a quanto previsto dal Codice civile tra il proprietario del piano primo e quello del laboratorio. Potremmo ipotizzare di dividere il costo per la quota di 2/3 al piano primo (11.000,00 euro) e la restante al piano terra (5500,00 euro).

L'unità immobiliare è individuata al catasto fabbricati del Comune di Montegiorgio con i seguenti dati:

- foglio 35, part. 161 sub 3, Via Faleriense Est, PS1-T, Cat. C/3, classe 2, consistenza mq 127, dati di superficie mq 132, R.C. Euro 236,12.

C) diritti indivisi di un mezzo (1/2) di piena proprietà su spazio di terra, inglobato con la corte dell'edificio, che si presenta come una lingua di terreno che dalla strada provinciale si estende fino al confine con la particella 94, della superficie catastale di mq 120, individuato al catasto terreni al foglio 35, par. 95, semin arbor, classe 2, mq 120, R.D. Euro 0,59, R.D. Euro 0,74.

Il lotto è libero da persone.

URBANISTICA LOTTI UNO E DUE

Dalla perizia di stima redatta dal CTU Geom.MATTEO TOMASSINI, il tecnico ha accertato che il fabbricato in cui sono compresi i LOTTI UNO e DUE è stato eretto in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Montegiorgio:

- Licenza di Costruzione, protocollo 5105 del 13/05/1976, per lavori di: costruzione di casa colonica;
- Permesso di Abitabilità, Rilasciato il 01/06/1978;
- Autorizzazione allo scarico in fognatura, prot.16501 del 03/11/2009, rif.prot.16232 del 28/10/2009, per lavori di: realizzazione collegamento fognatura edificio fg.35 particella 161 in pubblica fognatura;
- Concessione in sanatoria opere edilizie abusive, prot.8591 del 04/06/2024, riferita alla pratica di condono edilizio n.547/1986 registrata al prot. n.2507 del 30/04/1986, per i seguenti abusi: Ampliamento del piano inter-

rato per uso accessori, cambio di destinazione su porzione del piano terra da accessori a cucina, cambio di destinazione su porzione del piano terra da accessori a negozio, Realizzazione di un prefabbricato per uso agricolo, da adibire a ricovero attrezzi-magazzino.

Inoltre è stata presentata richiesta di Permesso di Costruire in data 02/09/2025 prot.13077 sull'edificio ricadente sulla particella 161, per lavori di abbattimento barriere architettoniche, non visionabile in quanto non è stata rilasciata.

CONFORMITA' EDILIZIA:

Dal confronto tra gli elaborati allegati alle pratiche edilizie sopra riportate e lo stato dei luoghi il CTU incaricato Geom. Matteo Tomassini ha riscontrato alcune differenze e/o difformità:

- 1) Dimensioni in pianta del piano primo differenti rispetto al progetto di costruzione dell'immobile;
- 2) Dimensioni in pianta dell'edificio al piano terra differenti rispetto al progetto di costruzione e rispetto all'elaborato allegato al condono edilizio;
- 3) L'altezza utile del piano primo è inferiore di 5/6cm rispetto al progetto approvato;
- 4) La scala di collegamento tra il piano primo e sottotetto non risulta indicata negli elaborati grafici del progetto originario né nel condono edilizio;
- 5) La soffitta al piano secondo presenta due finestre realizzate mediante la realizzazione di due abbaini sui lati Est e Ovest della copertura. Questi non sono presenti nella pratica originaria, sono rappresentati anche se solo con l'indicazione della sagoma nell'elaborato allegato al condono edilizio;
- 6) Nel progetto del 1975 la copertura prevedeva un'apertura in corrispondenza dell'incasso posto al piano primo lato nord-ovest, sul posto la copertura è continua senza alcuna apertura in corrispondenza di quell'angolo;
- 7) La ripartizione interna dell'abitazione non riporta con quella rappresentata nella pianta riportata nel progetto di costruzione dell'edificio;
- 8) Il locale cantina che risulta allo stato grezzo presenta un'altezza di poco maggiore rispetto a quella indicata nell'elaborato e una parte (quella ricadente al disotto dell'ingresso alla scala condominiale) presenta un'altezza maggiore rispetto al solaio di copertura del piano. Ciò è dovuto al fatto che in quella zona il solaio prende la forma della scala di ingresso e del pianerottolo di ingresso. dovuta alla forma della scala e al pianerottolo di ingresso al piano terra a quando previsto nel nuovo regolamento edilizio tipo regionale, seminterrato.
- 9) Il locale magazzino posto al piano interrato collegato al laboratorio non presenta le dimensioni totali dei locali;
- 10) Non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica.

In relazione alla regolarizzabilità delle difformità si richiamano espressamente ed integralmente le

considerazioni espresse dal CTU nel proprio elaborato e consultabili nella perizia.

CONFORMITA' CATASTALE:

Dal confronto tra gli elaborati depositati e lo stato dei luoghi il CTU incaricato Geom. Matteo Tomassini ha riscontrato alcune differenze e/o difformità

Dalla visione della planimetria catastale emerge una non corretta rappresentazione del piano soffitta dove la scala interna è rappresentata più corta di quella presente sul posto, il locale cantina del piano primo sottostrada manca del locale impianti riportato nell'elaborato del condono e inoltre l'altezza indicata è minore di quella rilevata.

Andrà presentata una variazione catastale per sistemare quanto segnalato. Ciò comporterà, viste le nuove procedure, il censimento in tre unità distinte visto che queste non sono collegate direttamente all'abitazione principale.

Nell'elaborato planimetrico i confini della particella sono stati invertiti sia in senso orizzontale che verticale, la rappresentazione della scala al piano secondo non è corretta.

In concomitanza della presentazione della variazione sarebbe opportuno correggere gli errori riportati nell'elaborato planimetrico.

Di tutti i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale si è tenuto conto nella stima dei LOTTI.

LOTTO TRE

Diritti di piena ed esclusiva proprietà sul seguente compendio immobiliare sito in Comune di Montegiorgio in via Faleriense Est; il lotto è costituito da un fabbricato con destinazione rimessa attrezzi ricadente sulla particella 272, due serre ricadenti sulla particella 270, e terreno circostante.

A) La rimessa attrezzi è un edificio realizzato con pilastri e pannelli in strutture in c.a.p. su soletta in c.a. e struttura metallica. Il manto di copertura è costituito da pannelli ondulati presumibilmente in eternit. Gli infissi sono in metallo e vetri sia per le porte che per le finestre. Non sono presenti impianti. Il fabbricato presenta un'altezza di circa 4.20 sotto le capriate metalliche.

L'unità immobiliare è individuata al catasto fabbricati del Comune di Montegiorgio con i seguenti dati:

- foglio 35, part. 272, Via Faleriense Est, n.73, PT, Cat. D/10, R.C. Euro 732,00.

B) Le serre hanno pianta rettangolare e sezione semicircolare tipo tunnel. Sono state realizzate in struttura metallica e pannelli ondulati in materiale plastico con due aperture per l'ingresso sui lati corti. Una serra è stata realizzata mediante autorizzazione edilizia del 1987, mentre per la seconda verso mare non è stata individuata alcuna pratica edilizia per cui risultando irregolare andrà rimossa.

L'unità immobiliare è individuata al catasto fabbricati del Comune di Montegiorgio con i seguenti dati:

- foglio 35, part. 270, Via Faleriense Est, n.73, PT, Cat. D/10, R.C. Euro 993,86.

C) Il terreno sia quello intorno alle serre che il resto si presenta con un andamento pressoché pianeggiante, con accesso diretto dalla strada provinciale, della superficie di mq 7.605; è individuato al catasto terreni di Montegiorgio con i seguenti dati:

-foglio 35, part. 147, seminativo, classe 4, mq 3.000, R.D. Euro 10,85, R.A. Euro 15,49;

-foglio 35, part. 149, semin irrig, classe 1, mq 3.530, R.D. Euro 35,55, R.A. Euro 25,52;

-foglio 35, part. 97, semin irrig, classe 1, mq 120, R.D. Euro 1,21, R.A. Euro 0,87;

-foglio 35, part. 269, semin irrig, classe 1, mq 185, R.D. Euro 1,86, R.A. Euro 1.34;

-foglio 35, part. 202, semin irrig, classe 1, mq 770, R.D. Euro 7,75, R.A. Euro 5,57;

Dal Certificato di destinazione urbanistica è emerso che le particelle: 202-269 rientrano nella zonizzazione B2- Zona di completamento periferica; la particella 97 rientra nella zonizzazione B2- Zona di

completamento periferica e in minima parte in zona a Parcheggio; le particelle 147-149 ricadono in zona E – agricola. Il terreno poi per quasi la totalità della superficie ricade in aree con segnalazioni di ritrovamenti.

Il lotto è occupato senza titolo opponibile.

Dalla perizia di stima redatta dal CTU Geom.MATTEO TOMASSINI , il tecnico ha accertato che i fabbricati compresi nel LOTTO TRE sono stati eretti in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Montegiorgio

- Autorizzazione edilizia, n.2689/87 Pratica edilizia 100/87 del 23/06/1987, per lavori di costruzione serra;
- Autorizzazione allo scarico in fognatura, prot.16501 del 03/11/2009, rif.prot.16232 del 28/10/2009, per realizzazione collegamento fognatura edificio fg.35 particella 161 in pubblica fognatura;

- Denuncia di Inizio Attività, protocollo 11192 del 20/07/2009, per realizzazione recinzione. Comunicazione fine lavori protocollo 18483 del 10/12/2009 lavori conclusi in data 30/11/2009. Riguarda le particelle 203 (oggi 272);

- Concessione in sanatoria opere edilizie abusive, prot.8591 del 04/06/2024, riferita alla pratica di condono edilizio n.547/1986 registrata al prot. n.2507 del 30/04/1986, per i seguenti abusi: Ampliamento del piano interrato per uso accessori, cambio di destinazione su porzione del piano terra da accessori a cucina, cambio di destinazione su porzione del piano terra da accessori a negozio, Realizzazione di un prefabbricato per uso agricolo, da adibire a ricovero attrezzi-magazzino.

- Dal Certificato di destinazione urbanistica è emerso che le particelle: 202-269 rientrano nella zonizzazione B2- Zona di completamento periferica; la particella 97 rientra nella zonizzazione B2- Zona di completamento periferica e in minima parte in zona a Parcheggio; le particelle 147-149 ricadono in zona E – agricola. Il terreno poi per quasi la totalità della superficie ricade in aree con segnalazioni di ritrovamenti.

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE:

Dal confronto tra gli elaborati allegati alle pratiche edilizie sopra riportate e lo stato dei luoghi il CTU Geom. Matteo Tomassini ha riscontrato che la seconda serra è stata realizzata senza alcuna pratica edilizia e quindi risulta completamente irregolare; pertanto il manufatto dovrà essere rimosso con un costo stimato di circa 10.000,00 euro.

Vista la irregolarità della serra andrà presentato dopo la demolizione della stessa una variazione catastale che preveda la cancellazione dalle mappe del catasto terreni della sagoma e poi andrà ripresentata la variazione al catasto urbano.

Di tutti i costi necessari si è tenuto conto nella stima del Lotto.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica, redatta dal CTU Geom. MATTEO TOMASSINI che si richiama espressamente ed integralmente, e che potrà essere consultata sul sito internet www.astalegale.net e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

I Lotti vengono posti in vendita ai seguenti prezzi base:

LOTTO UNO: Euro 119.000,00 (centodiciannovemila virgola zero zero), con offerta minima non inferiore ad euro 89.250,00 (ottantanovemiladuecentocinquanta virgola zero zero), oltre imposte di legge.

LOTTO DUE: Euro 112.000,00 (centododicimila virgola zero zero), con offerta minima non inferiore ad euro 84.000,00 (ottantaquattromila virgola zero zero), oltre imposte di legge.

LOTTO TRE: Euro 119.000,00 (centodiciannovemila virgola zero zero), con offerta minima non inferiore ad euro 89.250,00 (ottantanovemiladuecentocinquanta virgola zero zero), oltre imposte di legge.

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

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti **unicamente attraverso la modalità telematica** come di seguito meglio descritto.

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

MODALITA' TELEMATICA

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 giorno 02 novembre 2026, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015). Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di 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. 119/2012 R.G.E.I., lotto n..., versamento cauzione" da effettuare 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 c/c intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A, acceso presso Banca Sella, avente il seguente IBAN IT93 B 03268 22300 052849400440 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 messo appositamente a disposizione dal Gestore.**

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura ovvero 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 dell'utente per la presentazione dell'offerta telematica” presente sul sito *pst.giustizia.it*.

Modalità della vendita telematica asincrona

Il Gestore per la vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA attraverso la piattaforma www.astetelematiche.it

Il referente della Procedura, incaricato delle operazioni di vendita è la Dott. MONICA CATINI.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato. 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.

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.

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 telematica asincrona avrà la durata di 2 (due) giorni, dal giorno 09 NOVEMBRE 2026 ore 11:00 al 11 NOVEMBRE 2026 ore 12.00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 *bis*, co. 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-*bis* co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare 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 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, su impulso dello stesso delegato, provvederanno alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

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

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 giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

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).

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà

la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura.

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

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

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

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

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

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.

Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto (in ogni caso l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art.46 quinto comma del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento).
- 2) 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);
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la 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 alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 4) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- 5) Laddove interessato, l'aggiudicatario, nei trenta giorni dal versamento del saldo prezzo, dovrà depositare istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione del lotto; sarà onere del Delegato trasmettere la richiesta al Giudice dell'Esecuzione unitamente alla bozza del Decreto di trasferimento.

- 6) 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, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (art 585 c.pc);
- 7) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato.
- 8) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario si rinvia alle disposizioni del Giudice Delegato contenute nella Ordinanza di Delega al paragrafo VIII.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato:

- **sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche"** a cura del Professionista Delegato, nel termine ordinatorio di almeno **90 giorni** prima della data della vendita.
- **sul sito del Tribunale di Fermo**
- **sul sito internet www.astalegale.net**

I lotti potranno essere visionati previa richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al seguente link <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (Custode: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE corrente in Monsano AN).

Montegranaro li 29 luglio 2026.

La Delegata Dott. MONICA CATINI

