

TRIBUNALE DI FERMO

93/2022 R.G.E.I.

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO
VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

La sottoscritta Dr.ssa Pamela Pennesi con studio in Montegranaro alla Via Giosuè Carducci n.11,

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 14 maggio 2024 con cui è stata disposta la vendita dei beni nel procedimento n. **93/2022 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO** e sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni, visto l'articolo 591 bis c.p.c., i provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione emessi in data 28 gennaio 2026 e 17 agosto 2026,

COMUNICA

Che il giorno **2 dicembre 2026 ore 10:00** presso il proprio Studio in Montegranaro, Via Giosuè Carducci, n. 11, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nelle forme di vendita ASINCRONA CON MODALITA' TELEMATICA degli immobili sotto descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà di PORZIONE IMMOBILIARE DI UN EDIFICIO CIELO TERRA CON TERRENO ED ACCESSORI in Massignano, C.da Marezi, n. 60. In specifico si tratta di unità immobiliare composta da appartamento sito al piano terra accessibile dalla corte comune oltre depositi al ps1 e terreno retrostante all'ingresso dell'appartamento.

Identificazione catastale:

Immobili contraddistinti al N.C.E.U. al:

- foglio 8 particella 174 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 95 mq, rendita 117,75 Euro, indirizzo catastale: c.da Marezi n. 60, piano: S1
- foglio 8 particella 174 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: C.da Marezi n. 60 , piano: T
- foglio 8 particella 174 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 153 mq, rendita 158,04 Euro, indirizzo catastale: C.da Marezi n. 60 , piano: ps1,
- foglio 8 particella 159 (catasto terreni), qualità/classe semin arbor/cl. 2, superficie 2740, reddito agrario 12,74 €, reddito dominicale 11,32 €.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

L'immobile è occupato.

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

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà di unità immobiliare composta da appartamento a Massignano, C.da Marezi, n. 60, sito al piano primo di un fabbricato costruito inizi anni 60 su tre livelli fuori terra oltre piano sottotetto non censito al catasto fabbricati. L'appartamento è accessibile da una comoda scala esterna in c.a. da corte comune distinta al sub 8.

Identificazione catastale:

Immobili contraddistinti al N.C.E.U. al:

foglio 8 particella 174 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: c.da Marezi n. 60, piano: 1.

L'immobile è occupato.

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

PRECISAZIONI

Difformità:

In relazione al lotto 1, dalla perizia del tecnico incaricato risulta che: "Vi sono diverse difformità per diversa distribuzione spazi interni, prospettiche mediante chiusura e / o apertura finestre, volumi e misure difformi in quanto vi è presenza di volumi non riscontrati nell'accesso atti al comune di Massignano al ps1, di misure rispetto ai disegni rilasciati per le quali è da chiedere permesso di costruire in sanatoria entro i termini dovuti. Il bene è in mediocri condizioni, con finiture tipiche degli anni 60/70, necessita di manutenzione straordinaria / ristrutturazione agli impianti, finiture in genere sia alle parti comuni che si verranno a creare mediante la divisione in due lotti che alle parti esclusive del lotto 1 stesso. il tetto in genere, le gronde, i balconi, le facciate, gli infissi, gli accessori al ps1 in parte ancora non tamponati e completati, necessitano di manutenzione straordinaria".

In relazione al lotto 2, dalla perizia del tecnico incaricato risulta che: "(...) appartamento sito al piano primo di un fabbricato costruito inizi anni 60 su tre livelli fuori terra oltre piano sottotetto non censito al catasto fabbricati. Il bene facente parte del lotto n. 2 è accessibile da una comoda scala esterna in c.a. da corte comune distinta al sub 8. Appartamento al suo interno è in mediocri condizioni di manutenzione e finiture e necessita una manutenzione straordinaria sia alle parti comuni che parti private ed agli impianti. È da precisare che gli impianti

fra i due lotti vanno divisi, sarà da installare per il lotto n. 2 una pompa di calore che alimenti il riscaldamento eliminando il serbatoio di gpl da lasciare per l'altro lotto n. 1. Si sono visionate delle infiltrazioni d'acqua dal solaio sottotetto e copertura oltre che molta presenza di umidità al suo interno."

Gravami:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Fondo patrimoniale:

Fondo patrimoniale, stipulato il 30/04/2012 ai nn. 42716/13328 rep di repertorio, trascritta il 09/05/2012 a Fermo ai nn. 2232 di reg part., a favore di **** **** e **** **** - quota 1/2 cad proprietà regime separazione dei beni, contro **** **** quota: 3/6 proprietà separazione dei beni + 1/6 proprietà comunione legale; **** **** quota: 1/6 proprietà comunione legale + 1/6 proprietà separazione dei beni. Fondo patrimoniale tr 2232/2012 interessa tra maggior consistenza il foglio 8 part. 174 sub 3 (CF Massignano).

Si fa presente che il fondo patrimoniale rappresenta un vincolo ed onere giuridico che resterà a carico dell'acquirente.

Risulta inoltre:

Altre limitazioni d'uso: **domanda giudiziale**, stipulata il 10/03/2017 ai nn. 1427 rep. di repertorio, trascritta il 09/06/2017 a Fermo ai nn. 3557 reg part., a favore di **** - **** - ****, contro **** - ****, derivante da dichiarazione di inefficacia ai sensi dell'art. 2901 c.c.

La domanda giudiziale, tr 3557/2017, grava in Massignano CF foglio 8 part. 174 sub 5,6,7 e CT foglio 8 part. 159. Nel quadro "D" della relativa nota di trascrizione è indicato: "si chiede di dichiarare inefficace, nei confronti di **** ai sensi dell'art. 2901 cc, l'atto di costituzione di fondo patrimoniale stipulato dai coniugi **** e ****, per atto Notaio **** del 30/4/2012 rep. 42716/13328, trascritto a Fermo il 09/05/2012 al n. 3265/2232."

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Sui lotti 1 e 2 gravano:

- ipoteca volontaria, stipulata il 19/11/2010 ai nn. 30519/10436 rep. di repertorio, iscritta il 23/11/2010 a Fermo ai nn. 2161 reg part., a favore di **** - quota 1/1 proprietà, contro **** **** quota 2/3 n.p. - **** **** quota 1/3 n.p. - **** **** (29/6/25 Ripatransone) quota 1/1 usufrutto, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

- ipoteca n. 2161/2010 grava in Massignano CF foglio 8 part. 174 subb 5,6,7 + CT foglio 8 part. 159. Nel quadro D della suddetta nota di iscrizione è indicato: contratto unico di mutuo fondiario ai sensi della normativa di cui agli artt. 38 e seguenti del D.lgs 1/9/93 n. 395.

- ipoteca legale, stipulata il 16/10/2019 a firma di **** ai nn. 1511/819 rep. di repertorio, iscritta il 17/10/2019 a Fermo ai nn. 1148 reg part., a favore di **** - quota 1/3 proprietà, contro **** **** - quota 1/3 proprietà.

- Ipoteca n. 1148/2019 grava in Massignano CF foglio 8 part. 174 sub 5,6,7 + CT foglio 8 part. 159.

- ipoteca legale, stipulata il 17/02/2020 a firma di **** ai nn. 1617/820 rep. di repertorio, iscritta il 20/02/2020 a Fermo ai nn. 199 di reg part., a favore **** -

quota 4/6 proprietà, contro **** - quota 4/6 proprietà.

- Ip n. 199/2020 grava in Massignano CF foglio 8 part. 174 sub 5,6,7 + CT foglio 8 part. 159.

- pignoramento, stipulata il 19/08/2022 a firma di **** ai nn. 1487 rep. di repertorio, trascritta il 07/09/2022 a Fermo ai nn. 5840 reg part., a favore di ****

- quota 1/1 proprietà, **** - quota 2/3 proprietà; **** quota 1/3 proprietà.

- Pignoramento tr 5840/22 grava in Massignano CF foglio 8 part. 174 sub 5,6,7 + CT foglio 8 part. 159.

URBANISTICA

Per l'urbanistica si richiama qui integralmente la perizia del tecnico incaricato GIANLUCA MARCOTULLI, come depositata ai sensi di leggi e relativi allegati.

La perizia potrà essere consultata sul sito internet www.astalegale.net e sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

- Impianto fotovoltaico: dalla perizia del tecnico incaricato risulta che:

"Il Sindaco del Comune di Massignano in data 13/4/2012 ha rilasciato il documento attestante la validità del titolo abilitativo (richiesta da parte di **** registrata al prot n. 1130 del 11/4/2012) per installazione impianto solare fotovoltaico della potenza di picco pari a 2,53 KW, sul tetto di un fabbricato, non oggetto di vendita, di civile abitazione ubicato nel Comune di Massignano, c.da Marezi n. 60"; il tecnico ha precisato che: il fabbricato oggetto di vendita identificato con il foglio 8 particella 174 ha l'impianto fotovoltaico; tale impianto, a seguito della suddivisione del fabbricato (particella 174) in due lotti, dovrà servire solo al lotto n. 2.

Nella perizia è indicato che "non si è riusciti a valutare se impianto fotovoltaico sopra al tetto è di proprietà o dato in affitto il tetto a altra ditta".

- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato in data 09/1/2024:

come indicato nella perizia del tecnico incaricato: "l'appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Massignano, lungo C.Da San Pietro, distinto al foglio 8 particelle 174 e 159 ricade nella sotto elencata zona:

- "art. 41 - zone agricole collinari, della piana alluvionale del Menocchia e della piana costiera". Aree Agricole Collinari. Come indicato dal CTU: "l'appezzamento di terreno sopra indicato, ricade in parte in aree soggette alla disciplina dei seguenti vincoli: - ambiti di tutela dei crinali a minore livello di compromissione (Art. 22 N.T.); - ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua (art. 22 N.T.) - fasce di rispetto stradali (art. 37 N.T.). Il suddetto appezzamento di terreno ricade inoltre in area vincolata dalla legge 30/12/1923 n. 3267 (vincolo idrogeologico). E' fatto salvo di rispettare quanto previsto dal P.P.A.R. approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 197 del 13/11/1989; dal regolamento Edilizio Tipo Regionale, approvato con Regolamento Regionale n. 28 del 14/11/1990 e successive modificazioni, del P.T.C, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 209 del 17/12/2002, come variato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 90 del 06/9/2007, e con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 6 del 26/04/2012, del P.A.I., nonché del nuovo codice della strada, approvato con Decreto Legislativo 30/4/1992, n. 285 e successive modificazioni. sono fatte salve, altresì eventuali prescrizioni dettate dalla Giunta Provinciale di Ascoli Piceno, con deliberazione n. 34 del 23/2/2012 e decreto n. 94 del 22/08/2018".

PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza edilizia N. prot. n. 825 del 07/03/1960
- Abitabilità casa composta di piani due e vani utili 7 ed accessori da adibirsi ad abitazione N. prot. n. 3697 del 12/12/1960
- Concessione edilizia per costruzione di un muro di sostegno N. prat. edil 3552 anno 1979 - conces n. 6 del 1980, rilasciata il 08/02/1980
- Sanatoria di opere edilizie abusive N. concessione sanatoria n. 78-n.160/86 del registro
- N. DIA n.31/2005-Pratica Edilizia n. 50/2005
- Permesso di costruzione N. prot 4099 del 7/9/05-prat edil n. 66/2005
- DIA presentata il 18/03/2010 registrata al protocollo n. 1111 N. pratica edilizia n.12/2010-D.I.A.n.9 /2010
- S.C.I.A. N. pratica edilizia n.33/2013-S.C.I.A.N.11/2013

Risultanze catastali

- ****, **** e **** con atto del 21/2/1986 rep 24186/9346, trascritto al nn. di reg part. 1126 e 1127 del 05/03/1986 acquistano immobili NON oggetto di vendita siti in Massignano descritti al foglio 7 particella 227 sub 2,3,4 e particella 283. Nella nota di trascrizione n. 1127/86 (acquisto della particella 283) viene indicato letteralmente quanto segue: "a vantaggio di entrambi gli immobili acquistati col medesimo atto **** che si produce dalla detta parte acquirente che accetta, e costituita da frustolo sopra descritto, nonchè dal fabbricato in Massignano, via Marezi, descritto al foglio 7 con le particelle 227/2,227/3,227/4, i venditori sigg. **** e ****, a carico della loro particella 96 (ex 96/a) del foglio 7 di Massignano, costituiscono la servitù di deflusso delle acque piovane e delle acque di rifiuto decantate dal fabbricato oggetto della prima vendita, da esercitarsi mediante fogna in muratura (che dovrà trovarsi ad una profondità di ml. uno e cinquanta dal piano di campagna), che sarà realizzata, a spese della parte compratrice, nella zona est della particella asservita, ma al di fuori della superficie coltivata a frutteto, e sino ad arrivare al fosso posto a nord della zona stessa, con l'intesa che la detta fogna, nelle immediate vicinanze del fosso in questione, dovrà essere deviata verso est e fatta scaricare nell'ambito della proprietà del sig. **** (con il consenso dello stesso, beninteso), posta ad est della strada comunale. A vantaggio della medesima proprietà dominante sopra indicata, per essa accettante la stessa parte acquirente, i nominati **** e **** costituiscono, a carico della detta loro particella 96 del foglio 7 di Massignano, la servitù di attingimento di acqua, con diritto esclusivo di prelievo, mediante pozzo che la parte acquirente medesima è autorizzata a scavare nei pressi del bosco che fiancheggia il fosso posto a nord della proprietà asservita, (ma sempre al di fuori della zona coltivata a frutteto), attingimento che dovrà avvenire mediante elettropompa sommersa, restando inteso che tale pozzo, una volta escavato ed attivato, dovrà rimanere coperto in sommità, in modo da ripristinare, su di esso, l'attuale sua transibilità, anche con mezzi meccanici. Per l'esercizio di tale servitù, la parte acquirente beneficerà anche delle accessorie servitù di acquedotto ed elettrodotto e , a tal fine, sin d'ora è altresì autorizzata a realizzare, lungo il percorso della fognatura di cui alla precedente servitù (ma sempre al di fuori della zona coltivata a frutteto), anche le necessarie condutture interrate per tutto lo sviluppo compreso la proprietà dominante ed il costruendo pozzo, e beneficerà, infine, del diritto di transito, pedonale e, con ogni mezzo, al fine di accedere al detto impianto, sia ai fini della sua realizzazione, che ai fini della sua manutenzione".

Come indicato nella perizia di stima del tecnico incaricato:

"- le formalità (tr n. 1126 e 1127/1986) sono state riportate per la questione della "fogna che dovrà essere fatta scaricare nell'ambito della proprietà di **** posta ad est della strada comunale";

- nella nota di trascrizione (tr 1127/86) non vengono indicati i dati catastali dell'immobile di ****;

- gli immobili oggetto di vendita suddivisi nei lotti n. 1 e 2 della presente perizia si trovano ad est delle particelle 283 e 227 del foglio 7 e, nell'anno 1986 **** ne era proprietario per la quota di usufrutto;

- nel titolo di trascrizione n. di reg part. 2792 del 15/6/2001, ultimo atto di provenienza di **** e ****, non viene fatto nessun riferimento alla trascrizione n. 1127/86; per quanto concerne le servitù nel citato titolo viene indicata la frase generica che si indica in tutti gli atti di compravendita: " quanto sopra descritto viene trasferitoservitù attive e passive, se e come esistenti";

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNO

Il Lotto viene posto in vendita al prezzo base di € 102.701,25 (centoduemilasettecentouno/ VIRGOLA 25) oltre imposte di legge, con offerta minima pari al 75 per cento del prezzo base e dunque non inferiore ad Euro 77.026,00 (settantasettemilaventisei/ VIRGOLA 00). In caso di gara il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00 mille).

LOTTO DUE

Il Lotto viene posto in vendita al prezzo base di € 33.291 (trentatremiladuecentonovantuno/ VIRGOLA 00) oltre imposte di legge, con offerta minima pari al 75 per cento del prezzo base e dunque non inferiore ad Euro 24.969,00 (ventiquattromilanovecentosessantannove/ VIRGOLA 00). In caso di gara il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00 mille).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 attraverso la modalità telematica come in appresso meglio descritto.

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

MODALITA' TELEMATICA

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte, personalmente o tramite procuratore legale, munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

Gli interessati all'acquisto devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

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 tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma www.spazioaste.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 ovvero **entro le ore 12 del giorno 25 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 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:

1. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
2. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
3. il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;

4.l'indicazione del referente della procedura (delegato);
5.la data delle operazioni di vendita;
6.il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
7.l'importo versato a titolo di cauzione;
8.la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva R.G.E. 93/2022, lotto ..., versamento cauzione"; il bonifico dovrà essere in favore di "Tribunale di Fermo Uff. Es. Imm.ri R.G.E. 93/2022" sul conto corrente della procedura esecutiva n. 93/2022 acceso presso la Cassa di risparmio di Fermo spa avente il seguente Iban: IT12H0615069670CC0160120462;

9.il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
10.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;

11.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, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "Tribunale di Fermo Uff. Es. Imm.ri R.G.E. 93/2022" acceso presso la Cassa di risparmio di Fermo spa avente il seguente Iban: IT12H0615069670CC0160120462;**

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

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

Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società astalegale.net;
- 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 Professionista delegato.

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 il giorno 2 dicembre 2026 alle ore 10:00 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 TELEMATICA E AGGIUDICAZIONE

In caso di OFFERTA UNICA:

In caso di offerta unica 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 PLURALITA' DI OFFERTE valide si procederà alla 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 giorno 2 dicembre 2026 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12,00 del giorno 4 dicembre 2026 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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

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

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 *bis*, co. 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-*bis* co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare 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 ad 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 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 - o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) sul conto corrente intestato alla procedura.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura. Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione. Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

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

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; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti,

avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);

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

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

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

e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento;

f) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

g) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dalla sottoscritta delegata presso la quale potranno richiedersi maggiori informazioni.

h) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

i) L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, può fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.

l) Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario si rinvia alle disposizioni del Giudice Delegato contenute nell'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", sul sito internet www.astalegale.net che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo 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 liberi.

I lotti potranno essere visionati previa richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al seguente link <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (Custode: Marche Servizi Giudiziari, VIA ROMA 151 - 62100 MACERATA, tel. 0733/522205, email info@msgsr.it).

Montegranaro lì, 21 agosto 2026

Il delegato

Dr.ssa  Pennesi