TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Mikol Torretti, con Studio Legale in Sant'Elpidio a Mare, via Ciro Menotti n.121 (pec: avv.mikoltorretti@legalmail.it), delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo - Dott.ssa Milena Palmisano - ai sensi degli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c., con ordinanza del 18.11.2025 nell'esecuzione immobiliare n. 157/2024 RG. Es. Imm.

AVVISA

che il giorno **23 Febbraio 2027, alle ore 12:00** si svolgerà la vendita senza incanto, in modalità telematica asincrona, dei lotti sotto descritti, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it come di seguito indicato e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

LOTTO n. 1

Il lotto n.1 è costituito da:

terreni agricoli a MONTEGIORGIO (FM), della superficie commerciale di **33.547,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. I terreni si trovano a ridosso della strada Provinciale per Alteta, sul versante collinare esposto a sud, con discreta pendenza e vegetazione mista fino al Fosso il Rio-2. L'accesso avviene da strada provinciale sulla parte alta lato nord. I terreni sono prevalentemente incolti.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 16.185, reddito agrario 91,95 €, reddito dominicale 66,87 €. Coerenze: Foglio 4 Particelle 235, 197, 168, 196, 199 e 121. Accesso da Particella 196;
- foglio 4 particella 121 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 16.805, reddito agrario 78,11 €, reddito dominicale 52,07 €. Coerenze: Foglio 4 Particelle 116, 174, 169, 120 e 199. Fosso e Foglio 12 Particella 22, 30 e 33. Accesso da Particella 199 e 120;
- foglio 4 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 515. Coerenze: Foglio 4 Particelle 235, 119 e 120. Accesso da strada provinciale Valle Lucida;
- foglio 4 particella 199 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 42, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,15 €. Coerenze: Foglio 4 Particelle 175, 120 e 121. Accesso da Particella 120.

Restano a carico dell'aggiudicatario la battitura dei confini e individuare/concordare gli eventuali diritti o servitù di passaggio nei confronti di altri proprietari, verosimilmente non formalizzate e/o indicate in contratti precedenti a successivi frazionamenti/vendite. Si prega di verificare anche l'allegato certificato di destinazione urbanistica.

- Stato di occupazione: l'immobile, attualmente, risulta occupato dalla parte debitrice.
- **Prezzo base: 11.250,00** (undicimiladuecentocinquanta/ virgola zero zero). con rialzo in caso di gara di € 1.000,00 (mille/00).
- **L'offerta minima** potrà essere pari al 75% del prezzo base, per cui si avverte che **le**

offerte non sono efficaci se inferiori ad € 8.437,50 (ottomilaquattrocentotrentasette/ virgola cinquanta).

– **Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione di stima a firma dell'Esperto Estimatore ing. Marco Rossetti, che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di formalità pregiudizievoli gravanti il lotto, nonché per la valutazione tramite il manifesto d'asta, consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

LOTTO n. 2

Il lotto n.2 è costituito da:

– **Capannone porcilaia** a MONTEGIORGIO (FM), CONTRADA SOLAGNA, della superficie commerciale di **527,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'immobile è una porcilaia in muratura, con copertura in struttura metallica. Centralmente vi è una corsia che, dagli ingressi, attraversa tutta la porcilaia. In totale si hanno tre locali, di cui uno è suddiviso in piccoli box. All'ingresso principale vi è anche una sala pasti ed un locale per lo svezzamento. Esternamente vi sono gli impianti con i silos metallici e le vasche interrate di raccolta dei liquami sul lato sud. La porcilaia si trova in un'ampia corte, in pratica un terreno, che arriva fino alla strada di accesso. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna variabile. Identificazione catastale: foglio 5 particella 278 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.088,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA OSTERIA n. SNC Piano T. Coerenze: Foglio 5 Particelle: 240, 115, 116, 167 e 284. Particella 77 lato strada. L'immobile si trova nel terreno Foglio 5 Particella 278. Questo è un Ente Urbano di Superficie: 6.055 mq. In visura risulta annotazione di immobile: comprende il Fg. 5 n.254,255,257. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2012. L'esperto estimatore precisava che gli impianti interni specifici per l'attività della porcilaia, nonchè i silos metallici ed i tubi, presenti esternamente, devono considerarsi beni mobili, per cui non stimati in perizia. Pertanto questi beni mobili non sono quotati, tanto meno sono stimati i costi per la loro rimozione e smaltimento. Le vasche interrate sono considerate invece come strutture fisse. Gli impianti sono collegati ai contatori degli edifici di cui alla Particella 284, stesso proprietario. I percorsi degli impianti sono in parte interrati. Non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, di conseguenza eventuali oneri e spese di adeguamento degli impianti alla normativa in materia di sicurezza saranno a carico dell'aggiudicatario.

– **terreni agricoli** a MONTEGIORGIO (FM), CONTRADA SOLAGNA, della superficie commerciale di **21.750,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. I terreni si trovano a sud della strada Provinciale per Alteta dalla strada Provinciale 72, sul versante collinare esposto a sud, con discreta pendenza e vegetazione varia. L'accesso avviene attraverso la strada provinciale sul lato nord. I terreni sono prevalentemente incolti. Identificazione catastale:

– foglio 5 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe divisa in 2 porzioni, superficie 2810, reddito agrario 14,51 €, reddito dominicale 10,16 €. Coerenze: Foglio 5 Particelle 156, 159, 116 e 278. Fosso e Foglio 6 Particella 23. Particella divisa in due porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 9,40 Euro, Reddito agrario: 13,43 Euro; Superficie mq: 2600; Qualità e classe: Seminativo 4. 2)

Porzione AB: Reddito dominicale: 0,76 Euro, Reddito agrario: 1,08 Euro; Superficie mq: 210; Qualità e classe: Semin arbor 4. Accesso dalla particella 159 e 278;

- foglio 5 particella 116 (catasto terreni), qualita/classe divisa in 2 porzioni, superficie 6150, reddito agrario 31,76 €, reddito dominicale 22,24 €. Coerenze: Foglio 5 Particelle 115, 168, e 278. Fosso e Foglio 6 Particella 23. Particella divisa in due porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 20,614 Euro, Reddito agrario: 29,44 Euro; Superficie mq: 5700; Qualità e classe: Seminativo 4. 2) Porzione AB Reddito dominicale: 1,63 Euro, Reddito agrario: 2,32 Euro; Superficie mq: 450; Qualità e classe: Semin arbor 4. Accesso dalla particella 115 e 278;
- foglio 5 particella 156 (catasto terreni), qualita/classe divisa in 3 porzioni, superficie 2810, reddito agrario 12,72 €, reddito dominicale 9,31 €. Coerenze: Foglio 5 Particelle 159, 115, 75 e 210. Fosso e Foglio 6 Particella 23. Particella divisa in tre porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 8,54 Euro, Reddito agrario: 12,19 Euro; Superficie mq: 2361; Qualità e classe: Seminativo 4. 2) Porzione AB: Reddito dominicale: 0,32 Euro, Reddito agrario: 0,48 Euro; Superficie mq: 104; Qualità e classe: Uliveto U. 3) Porzione AC: Reddito dominicale: 0,45 Euro, Reddito agrario: 0,05 Euro; Superficie mq: 345; Qualità e classe: Bosco misto U. Accesso attraverso Particella 159;
- foglio 5 particella 159 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 1920, reddito agrario 9,92 €, reddito dominicale 6,94 €. Coerenze: Foglio 5 Particelle 156, 240, 115, 278 e 128. Accesso da particella 240.
- foglio 5 particella 168 (catasto terreni), qualita/classe divisa in 2 porzioni, superficie 3260, reddito agrario 16,55 €, reddito dominicale 11,65 €. Coerenze: Foglio 5 Particelle 116, 167 e 117. Fosso e Foglio 6 Particella 23. Particella divisa in due porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 0,07 Euro, Reddito agrario: 0,01 Euro; Superficie mq: 57; Qualità e classe: Bosco misto U. 2) Porzione AB: Reddito dominicale: 11,58 Euro, Reddito agrario: 16,54 Euro; Superficie mq: 3203; Qualità e classe: Seminativo 4. Accesso da particella 116;
- foglio 5 particella 240 (catasto terreni), qualita/classe divisa in 2 porzioni, superficie 4800, reddito agrario 29,74 €, reddito dominicale 23,53 €. Coerenze: Foglio 5 Particelle 159, 278, 74, 241 e 77 lato strada. Particella divisa in due porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 23,50 Euro, Reddito agrario: 29,69 Euro; Superficie mq: 4790; Qualità e classe: Semin arbor 2. 2) Porzione AB: Reddito dominicale: 0,03 Euro, Reddito agrario: 0,05 Euro; Superficie mq: 10; Qualità e classe: Uliveto U. Accesso da particella 77 lato strada e 278.

Restano a carico dell'aggiudicatario la battitura dei confini e individuare/concordare gli eventuali diritti o servitù di passaggio nei confronti di altri proprietari, verosimilmente non formalizzate e/o indicate in contratti precedenti a successivi frazionamenti/vendite. Si prega di verificare anche l'allegato certificato di destinazione urbanistica.

PRATICHE EDILIZIE:

- Condono edilizio n.6 – Pratica edilizia - Legge 47/85 **N. 6/1995**, per lavori di Ampliamento della porcilaia esistente sul lato Sud Est con superficie utile di mq 48,73 e altezze variabili, rilasciata il 08/03/2013 con il n. 1657 di protocollo Attività edilizia libera Art 6 DPR 380-2001 E S.M. **N.**

152/2012, per lavori di straordinaria manutenzione tetto porcilaia, presentata il 14/08/2012 con il n. 10894 di protocollo;

- Concessione di eseguire attività edilizia **N. 426/1982**, per lavori di Costruzione di una porcilaia e ristrutturazione interna con leggero ampliamento di quella esistente - impianto depurazione mediante cisterna di raccolta, rilasciata il 23/09/1983 con il n. 3958 di protocollo.
- Richiesta di permesso agibilità del 31-08-1984 Prot 3952 autorizzazione per esecuzione di intervento **N. 81/1991**, per lavori di Costruzione di vasca raccolta e truogoli, rilasciata il 18/04/1991 con il n. 2319 di protocollo. Richiesta di permesso di agibilità del 03-02-1993 Prot 852;
- Autorizzazione per esecuzione di intervento **N. 347/1992**, per lavori di Costruzione di vasca di raccolta, rilasciata il 05/01/1993 con il n. 74 di protocollo. Variante richiesta il 24-11-1992 alla 81/91 Prot 2319 del 18-04-1991. Richiesta di permesso di agibilità del 03-02-1993 Prot 852. Agibilità rilasciata con Certificato senza data.
- **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola. I dettagli dei terreni sono indicati nel C.D.U. allegato in perizia.

- **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione dei prospetti e planimetrie aggiornate. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e tecnico incaricato e cassa: €.7.000,00;

- Sono state rilevate le seguenti principali difformità: dalla documentazione urbanistica resa disponibile, non è evidente che l'agibilità risulti formalmente concessa anche a seguito dei vari interventi eseguiti. Pertanto si ritiene opportuno richiedere il certificato di agibilità. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di certificato di agibilità/abitabilità. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: presentazione SCA per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità e compenso del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €.5.000,00.

Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione. In questo caso, sono stati stimati i costi e oneri per la sola domanda di richiesta di abitabilità (SCA).

CONFORMITÀ CATASTALE:

- Sono state rilevate le seguenti difformità principali: non sono indicate alcune altezze interne. Inoltre non sono indicate le vasche. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle planimetrie e visure catastali. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa € 4.000,00.

L'esperto estimatore, nella valutazione del lotto, ha tenuto conto dei costi per sanare le difformità riscontrate.

- Stato di occupazione: l'immobile, attualmente, risulta occupato dalla parte debitrice.
- **Prezzo base: € 67.500,00** (sessantasettemilacinquecento/ virgola zero zero) con rialzo in

caso di gara di € 1.000,00 (mille/00).

– **L'offerta minima** potrà essere pari al 75% del prezzo base, per cui si avverte che **le offerte non sono efficaci se inferiori ad € 50.625,00** (cinquantamilaseicentoventicinque/ virgola zero zero).

– **Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione di stima a firma dell'Esperto Estimatore ing. Marco Rossetti, che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di formalità pregiudizievoli gravanti il lotto, nonché per la valutazione tramite il manifesto d'asta, consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

LOTTO n. 5

Il lotto n.5 è costituito da:

– **terreni agricoli** a MONTEGIORGIO (FM), della superficie commerciale di **27.880,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. I terreni si trovano a nord della strada Provinciale 52, tra la stessa e Colle Cerreto I e Querciari I. I terreni sono principalmente disposti sul versante collinare esposto a nord, con discreta pendenza e vegetazione prevalentemente boschiva. L'accesso più agevole è quello attraverso altre proprietà da strada provinciale sul lato sud. Identificazione catastale:

– foglio 14 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe divisa in 3 porzioni, superficie 6840, reddito agrario 2,07 €, reddito dominicale 7,61 €. Coerenze: Foglio 14 Particelle 118, 56 e 102. Foglio 21 Particelle 105, 123, 18, 122, 69, 141, 142 e 144. Particella divisa in tre porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 0,13 Euro, Reddito agrario: 0,18 Euro; Superficie mq: 35; Qualità e classe: Seminativo 4. 2) Porzione AB: Reddito dominicale: 5,82 Euro, Reddito agrario: 0,70 Euro; Superficie mq: 4510; Qualità e classe: Bosco misto U. 3) Porzione AC: Reddito dominicale: 1,66 Euro, Reddito agrario: 1,19 Euro; Superficie mq: 2295; Qualità e classe: Pascolo arb U. Accesso attraverso altre proprietà e prima da Strada Provinciale 52;

– foglio 14 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO U, superficie 15680, reddito agrario 2,43 €, reddito dominicale 20,25 €. Coerenze: Foglio 14 Particelle 103, 119, 118, 55 e 102. Fosso e Foglio 14 Particella 37. Accesso da particella 55

– foglio 14 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO U, superficie 3500, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 4,52 € Coerenze: Foglio 14 Particella 57, 55 e 56. Foglio 21 Particella 144. Accesso da particella 55;

– foglio 14 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO U, superficie 1860, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 2,40 €. Coerenze: Foglio 14 Particelle 55 e 56. Fosso e Foglio 14 Particella 37. Accesso da particella 55.

Nei terreni non è stato possibile accedervi poichè interclusi da altre proprietà e senza evidenza di una strada facilmente percorribile. Questi sono prevalentemente boschivi. Pertanto, in caso di presenza di eventuale criticità e difformità dovrà essere regolarizzato o rimosso totalmente a carico dell'aggiudicatario. Non è stato possibile individuare eventuali diritti di passaggio su altre proprietà. In perizia sono state invece indicate le vie di accesso, ai singoli terreni, che risultano più opportune/brevi dal punto in cui è stato eseguito il sopralluogo con l'esecutato. Restano inoltre a

carico dell'aggiudicatario la battitura dei confini e individuare/acquisire gli eventuali titoli relativi a diritti/servitù di passaggio nei confronti di altri proprietari, verosimilmente non formalizzati e/o indicati in contratti precedenti a successivi frazionamenti/vendite. Si prega di verificare l'allegato certificato di destinazione urbanistica dei terreni.

– Stato di occupazione: l'immobile, attualmente, risulta occupato dalla parte debitrice.

– **Prezzo base: € 4.500,00** (quattromilacinquecento/ virgola zero zero) con rialzo in caso di gara di € 1.000,00 (mille/00).

– **L'offerta minima** potrà essere pari al 75% del prezzo base, per cui si avverte che **le offerte non sono efficaci se inferiori ad € 3.375,00** (tremilatrecentosettantacinque/virgola zero zero).

– **Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione di stima a firma dell'Esperto Estimatore ing. Marco Rossetti, che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di formalità pregiudizievoli gravanti il lotto, nonché per la valutazione tramite il manifesto d'asta, consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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

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

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

e) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura dalla società preposta, fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

L'offerta di acquisto, che è irrevocabile salvi i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., potrà essere presentata esclusivamente con modalità telematiche (offerta telematica) con assolvimento dell'imposta di bollo.

La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire con i termini e le modalità indicate nell'ordinanza di delega.

La presentazione dell'offerta implica conoscenza del presente avviso, della perizia di stima, degli allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it **a pena di esclusione**, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita 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, ovvero entro le **ore 12,00 del giorno 16 febbraio 2027** 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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del

D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di un mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è un 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:

- o L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- o L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- o Il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- o L'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);

o La data delle operazioni di vendita;

o Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

o L'importo versato a titolo di cauzione;

o La data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la seguente causale, con indicazione del numero del lotto per cui si vuole fare l'offerta: "*Proc. Esecutiva n. 157/2024 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto n.....(indicare numero lotto cui si riferisce l'offerta) - Versamento cauzione"*. Il bonifico dovrà essere effettuato sul c/c messo a disposizione del gestore e intestato a "Aste Giudiziarie Inlinea Spa", acceso presso Banca Sella Spa, avente il seguente IBAN: IT93B0326822300052849400440;

o Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

o 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;

o L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

o Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;

o Documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

o La richiesta di agevolazioni fiscali;

o 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);

o 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;

o Se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento del Giudice tutelare;

o 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;

o 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 messo a disposizione dal Gestore, intestato a "Aste Giudiziarie Inlinea Spa", acceso presso Banca Sella Spa, avente il seguente IBAN: IT93B0326822300052849400440, come sopradetto.

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 sopradetto, **l'offerta sarà inammissibile**.

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

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

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

Modalità della vendita telematica asincrona:

a) Il Gestore per la vendita telematica è la società "Aste Giudiziarie Inlinea Spa";

b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ovvero: www.astetelematiche.it;

c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista Delegato.

<u>Esame delle offerte:</u>

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati, ossia il giorno 23 febbraio 2027 alle ore 12:00, 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, www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il giorno della vendita il Professionista delegato:

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

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

Gara e aggiudicazione.

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

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

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

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà inizio il giorno 23 febbraio 2027 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12:00 del giorno 25 febbraio 2027 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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

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

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3 n. 3 c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di

conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare in caso contrario.

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

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

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

Ogni rilancio verrà comunicato ai partecipanti mediante email o sms o con modalità telematica mediante il sistema fornito dal Gestore.

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

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

- Tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- Il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.
- Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita ovvero il Gestore provvederanno alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.

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

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione - o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - **a pena di decadenza**, senza applicare la c.d. sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione), sul conto corrente intestato alla procedura.

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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n.231 (art 585 c.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 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, cancellabili, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente.

Tali 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.

Per quanto non espressamente qui previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet www.astalegale.net 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 seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio ove potranno richiedersi maggiori informazioni (previo avviso telefonico 333-6861389).

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario: I.V.G. Marche, con sede in Monsano (AN) via Cassolo n.35 e contattabile ai seguenti recapiti Tel. 0731.60914 – 605180-605542, email: infovisite@ivgmarche.it; portale aste:www.astemarche.it.

Il lotto potrà essere visionato previa richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al seguente link https://pvp.giustizia.it/pvp/ (Custode: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Via Cassolo n. 35 – 60030 MONSANO -AN).

Sant'Elpidio a Mare, 20.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Mikol Torretti

TORRETTI
MIKOL
20.11.2026
10:25:20
GMT+02:00