

Dott. MARTINA FAGIANI

63833 Montegiorgio, c.so Italia n. 52
Tel. 0734511160 e.mail: martinafag84@gmail.com
PEC: m.fagiani@pec.it

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 205/2013 CON RIUNITA LA RGE 16/2024

Giudice Dott.ssa Palmisano – Delegato Dott. Martina Fagiani

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

Modalità telematica - Gara asincrona

La sottoscritta Dott. Martina Fagiani, delegata dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Fermo a norma dell'art.591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **27 ottobre 2026** dalle ore 16.30 presso lo studio sito in Montegiorgio, Corso Italia n. 52, procederà alla **vendita telematica con modalità asincrona** tramite la piattaforma www.aste-telematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c.

LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà su complesso residenziale di tipo ricettivo turistico, sito in Comune di Montegranaro (Fm) in via Cesare Pizzuti snc, traversa di via Berlinguer, costituito da cinque palazzine denominate R1, R2, R3, R4, R5 di cui R1, R2, R3, R4 sono di tipo residenziale, mentre la palazzina R5 è l'edificio centro servizi, dotato di negozi, bar ristorante, coiffeur, palestra, portineria, edicola, istituto di credito con struttura per installazione bancomat.

IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un intero complesso residenziale composto da cinque palazzine, denominate R1, R2, R3, R4, R5, ed un interrato comune alle palazzine (denominato R6) di seguito in foto.

In sintesi tutti gli immobili oggetto del procedimento di Esecuzione Immobiliare fanno tutti parte di un complesso residenziale composto da cinque corpi ed un interrato comune alle cinque palazzine e che si sviluppa su cinque livelli:

- 1) livello sottostrada, S1, comune a tutti e cinque i fabbricati, dotato di numero quarantasette posti auto coperti e numero tre depositi ed cantine/magazzini
- 2) piano terra, PT, con civili abitazioni, negozio, attività ricettive, Bar con cucina, portineria, Istituto di credito, edicola
- 3) piano primo, P1, con civili abitazioni, negozi, sala ristorante, dotata di terrazza esclusiva, palestra, negozio
- 4) piano secondo, p2, con civili abitazioni, lastrico solare
- 5) piano terzo, p3, civili abitazioni

Gli immobili oggetto del procedimento, compresi nel complesso residenziale, sono di differente tipologia per destinazione d'uso e funzioni, precisamente:

- 1) 49 mini appartamenti, di tre tipologie, ovvero: monolocali, bilocali e trilocali, categoria catastale A/2, ossia civili abitazioni inseriti nei fabbricati R1, R2, R3, R4. Le abitazioni sono distribuite tra piano terra, nel numero di 12 abitazioni civili, piano primo nel numero di 16 abitazioni civili, piano secondo nel numero di 16 abitazioni civili e piano terzo nel numero di 5 abitazioni civili, mentre nell'ultimo piano sono presenti lastrici solari, gli immobili precedentemente elencati sono distribuiti tra il PT, P1, P2, P3;
- 2) 4 di categoria catastale C/1, negozi o attività commerciali, distribuiti nel PT, P1;

Il complesso residenziale è dotato di ben otto ascensori oleodinamici di servizio, forniti dalla ditta Savelli nel 2011 (con altrettanti otto vani scale in c.a.) dalla peculiare forma a torretta, che caratterizzano l'intera struttura del complesso residenziale.

Attualmente gli ascensori sono NON funzionanti a causa del prolungato periodo di inattività, delle varie infiltrazioni nei vani ascensore, dell'assenza di manutenzione, esattamente dall'anno 2011, anno d'installazione degli stessi.

Il livello sottostrada, ossia il livello interrato S1, comprende ed è comune a tutte e cinque le palazzine, costituisce un unico ampio ambiente provvisto di comodo accesso carrabile, tramite rampa in c.a., dotato di basculante automatica di tipo sezionale, il locale è dotato di numero 48 posti auto coperti, oltre ad alcuni piccoli locali deposito. Nell'interrato sono presenti apprestamenti antincendio come raccomandato dalle norme antincendio vigenti del 2011.

Nello specifico l'accesso all'interrato è costituito da ampia rampa carrabile in c.a. antiscivolo, dotata di porta basculante di tipo sezionale, di marca Fis Group, modello "Iron Air", con apertura automatica; il sezionale è in acciaio zincato con profili perimetrali metallici e pannelli autoportanti in rete metallica, per ottenere superficie d'areazione sufficiente, ai fini del rispetto delle norme antincendio.

Il locale interrato è dotato di apprestamenti e segnalazioni antincendio, previsti per l'ottenimento del C.P.I., secondo le norme antincendio in vigore nel 2011; è quindi presente un impianto di rilevazione incendi ed allarme antincendio al momento in disuso. Attualmente l'interrato NON è dotato del C.P.I. necessario per l'ottenimento dell'agibilità, ovvero del Certificato Prevenzione Incendi rilasciato dall'autorità preposta, ossia dal Comando dei Vigili del Fuoco della sezione di Fermo.

Le quattro palazzine, R1, R2, R3, R4 comprendono numero 49 mini appartamenti, dalla metratura in media di 50mq, ossia da alcuni monolocali, molti bilocali ed alcuni trilocali; rispettivamente le unità abitative più piccole sono di metratura di circa 32mq, fino alle più grandi, di metratura di 60 mq interni circa, oltre la metratura delle eventuali pertinenze, come giardini, porticati esterni oppure semplici lastrici solari, o spazi esterni esclusivi.

In generale il complesso residenziale nelle sue strutture si presenta in buon stato di conservazione, tenuto conto che la sua costruzione è stata ultimata nel 2011, che non è mai stato abitato, né utilizzato nelle funzioni previste; sono presenti alcune limitate infiltrazioni, alcuni elementi della copertura iniziano a mostrare alcuni lievi segni di deterioramento dovuti alla mancata manutenzione, sono mancanti alcuni elementi edilizi secondari come balaustre e ringhiere oppure porzioni di coperture leggere relativi ai vani scala (in polycarbonato), in particolare relativi alle rampe di scale negli ultimi piani, la tinteggiatura in qualche zona si è deteriorata.

LA CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DELLE CIVILI ABITAZIONI PRESENTI NEL COMPLESSO RESIDENZIALE

La composizione e la dotazione delle civili abitazioni è simile per tutti gli appartamenti del centro residenziale in oggetto, sono presenti tre tipologie di civili abitazioni, ossia monolocali, bilocali e trilocali; per ciascuno la divisione interna è molto simile, infatti i bilocali sono costituiti da una salottino con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale, a volte un piccolo disimpegno e/o una zona dotata di una predisposizione per lavatrice, un wc provvisto di sanitari sospesi, di lavabo corredato con il relativo piano in pietra, di doccia, di rubinetteria completa, di uno scaldabagno elettrico per acs e di uno scaldasalviette elettrico per il riscaldamento del locale. Rispetto alla precedente conformazione, per gli appartamenti più grandi, ovvero i trilocali, è aggiunta una seconda camera regolare oppure una cameretta singola. I monolocali sono costituiti da un unico locale conformato/configurato in "zona giorno" completa di angolo cottura e "zona notte", più un wc provvisto di sanitari sospesi, di lavabo corredato con il relativo piano in pietra, di doccia, di rubinetteria

Dott. MARTINA FAGIANI

63833 Montegiorgio, c.so Italia n. 52
Tel. 0734511160 e.mail: martinafag84@gmail.com
PEC: m.fagiani@pec.it

completa, di uno scaldabagno elettrico per acs e di uno scaldasalviette elettrico per il riscaldamento del locale.

Attualmente i mini appartamenti risultano ultimati e completi internamente, dotati tutti delle medesime finiture, di buona qualità. Attualmente le parti interne degli alloggi sono in buon stato di conservazione, in alcuni casi, anche ottimo stato di conservazione in quanto mai abitati ne utilizzati.

Le unità abitative sono dotate di impianti idrici ed elettrici completi, con quadro elettrico esclusivo, comunque entrambe mai entrati in funzione, ad un esame visivo si presentano integri e mai utilizzati, infatti NON sono visibili segni di usura degli stessi. Lo stimatore non ha potuto effettuare/testare la loro messa in funzione poiché privi di fornitura/allaccio alla corrente elettrica per gli impianti elettrici oppure privi di fornitura/allaccio all'acquedotto per gli impianti idrici.

Comunque, a causa del prolungato periodo di inattività, tutti gli impianti necessitano una messa in funzione da effettuarsi tramite un tecnico specializzato.

Per le specifiche che riguardano la dotazione di tutti gli appartamenti con riferimento alla climatizzazione estiva ed invernale, impianto elettrico, finiture, pavimenti, wc, infissi, zanzariere e cassaforte, si rinvia alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso, nella quale sono dettagliatamente descritti.

LA CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DELLA PALAZZINA “CENTRO SERVIZI “ R5 DEL COMPLESSO RESIDENZIALE

La palazzina “Centro Servizi “ R5 è dotata solamente di locali ad uso commerciale e terziario, ossia: al piano terra sono presenti una portineria (con destinazione d'uso magazzino, C/2), nel quale è installato il quadro dell'impianto elettrico generale di tutto il complesso residenziale, con locale wc, un'immobile commerciale (C/1) con locale wc, previsto inizialmente come alimentari, un locale istituto di credito (D/5) con locale wc, un'edicola (C/1), sprovvista di infissi, ma dotata di impianto di climatizzazione non completo e d'impianto elettrico, un ampio Bar-Ristorante con locale cucina (C/1), con sala Bar al piano terra ed al piano primo con una sala ristorante interna, dotata di prosecuzione della stessa, esternamente sul lastrico solare contiguo ed esclusivo, questo è dotato di due montacarichi (attualmente NON funzionanti ed in disuso) per trasporto vivande e pietanze dal locale cucina sottostante.

Sempre al piano primo è presente un immobile con destinazione d'uso “attività sportive” (D/6), ossia una Palestra costituita da un locale ricezione, due spogliatoi, con wc docce ed un ampio locale per attività sportive, inoltre è presente un altro immobile commerciale, negozio (C/1), previsto come Coiffeur/parruccheria, con compreso locale wc; attualmente il locale segreteria della palestra è collegato tramite apertura interna con il negozio Coiffeur.

Tutti i locali al piano primo e al piano terra della palazzina R5 sono provvisti, sul lato Sud, di parete costituita completamente da ampie vetrine, dal pavimento al soffitto.

Per l'accesso agli immobili presenti nella palazzina R5, al piano primo e secondo (ovvero il lastrico solare), è presente un percorso esterno a sbalzo, in c.a., coperto, sul lato Sud della palazzina; l'accesso a tale percorso è permesso tramite rampa di scale in c.a., coperta, oppure tramite relativo ascensore.

Per quanto riguarda le specifiche tecniche e la descrizione di ogni singola unità immobiliare si rinvia alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso, dove le stesse sono dettagliatamente descritte .

Di seguito si riporta la tabella di indicazione dei dati catastali delle unità in oggetto.

Dott. MARTINA FAGIANI

63833 Montegiorgio, c.so Italia n. 52

Tel. 0734511160 e.mail: martinafag84@gmail.comPEC: m.fagiani@pec.it**TABELLA 1F- Contenente la descrizione catastale degli immobili soggetti al procedimento**

Identificativo Immobile	Tipologia Immobile o destinazione d'uso	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE CATASTALE: Immobili Identificati al N.C.E.U. del Comune di MONTEGRANARO , Foglio n. 25									Posizione: Via Pizzuti Comune di Montegraanaro (posizione nel complesso residenziale)
		PART.	SUB	Zona Cens	Micro Zona	CAT	Cla sse	CONS.	Sup. Cat.	Rendita	
1	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	1			A/2	3	2,5 vani	Totale: 50 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano T (Palazzina R1)
2	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	2			A/2	3	2,5 vani	Totale: 43 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano T (Palazzina R1)
3	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAM njk<ENTO-	732	3			A/2	3	2,5 vani	Totale: 42 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano T (Palazzina R1)
4	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	4			A/2	3	2,5 vani	Totale: 46 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano (Palazzina R1)
5	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	5			A/2	3	2,5 vani	Totale: 42 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 1 (Palazzina R1)
6	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	6			A/2	3	2,5 vani	Totale: 41 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 1 (Palazzina R1)
7	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	7			A/2	3	2,5 vani	Totale: 44 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 1 (Palazzina R1)
8	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	8			A/2	3	2,5 vani	Totale: 46 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 1 (Palazzina R1)
9	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	9			A/2	3	2,5 vani	Totale: 46 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 2 (Palazzina R1)
10	CIVILE ABITAZIONE	732	10			A/2	3	2,5 vani	Totale: 43 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 2 (Palazzina R1)

Dott. MARTINA FAGIANI

63833 Montegiorgio, c.so Italia n. 52

Tel. 0734511160 e-mail: martinafagi84@gmail.com

PEC: m.fagiani@pec.it

	-APPARTAMENTO-											
11	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	11		A/2	3	2,5 vani	Totale: 41 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 2 (Palazzina R1)		
12	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	12		A/2	3	2,5 vani	Totale: 44 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 2 (Palazzina R1)		
13	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	13		A/2	3	2,5 vani	Totale: 47 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 2 (Palazzina R1)		
14	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	14		A/2	3	2,5 vani	Totale: 45 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 3 (Palazzina R1)		
15	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	15		A/2	3	2,5 vani	Totale: 46 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 3 (Palazzina R1)		
16	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	16		A/2	3	2,5 vani	Totale: 39 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano T (Palazzina R2)		
17	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	17		A/2	3	2,5 vani	Totale: 35 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano T (Palazzina R2)		
18	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	18		A/2	3	2,5 vani	Totale: 35 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano T (Palazzina R2)		
19	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	19		A/2	3	2,5 vani	Totale: 35 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano T (Palazzina R2)		
20	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	20		A/2	3	2,5 vani	Totale: 35 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano T (Palazzina R2)		
21	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	21		A/2	3	2,5 vani	Totale: 39 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano T (Palazzina R2)		
22	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	22		A/2	3	3,5 vani	Totale: 62 m²	Euro 169,91	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 1 (Palazzina R2)		
23	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	23		A/2	3	2,5 vani	Totale: 47 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 1 (Palazzina R2)		
24	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	24		A/2	3	4,5 vani	Totale: 79 m²	Euro 218,46	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 1 (Palazzina R2)		
25	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	25		A/2	3	3,5 vani	Totale: 63 m²	Euro 169,91	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 1 (Palazzina R2)		
26	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	26		A/2	3	3,5 vani	Totale: 61 m²	Euro 169,91	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 2 (Palazzina R2)		

Dott. MARTINA FAGIANI

63833 Montegiorgio, c.so Italia n. 52
Tel. 0734511160 e.mail: martinafag84@gmail.com
PEC: m.fagiani@pec.it

27	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	27		A/2	3	2,5 vani	Totale: 47 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 2 (Palazzina R2)
28	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	28		A/2	3	4,5 vani	Totale: 77 m²	Euro 218,46	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 2 (Palazzina R2)
29	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	30		A/2	3	5,0 vani	Totale: 104 m²	Euro 242,73	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 2 (Palazzina R2)
30	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	31		A/2	3	3,0 vani	Totale: 47 m²	Euro 145,64	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 1
31	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	32		A/2	3	2,5 vani	Totale: 45 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano T (Palazzina R3)
32	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	33		A/2	3	2,5 vani	Totale: 45 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 1 (Palazzina R3)
33	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	34		A/2	3	2,5 vani	Totale: 43 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 1 (Palazzina R3)
34	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	35		A/2	3	2,5 vani	Totale: 46 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 1 (Palazzina R3)
35	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	36		A/2	3	2,5 vani	Totale: 43 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 1 (Palazzina R3)
36	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	37		A/2	3	2,5 vani	Totale: 45 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 2 (Palazzina R3)
37	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	38		A/2	3	2,5 vani	Totale: 46 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 2 (Palazzina R3)
38	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	30		A/2	3	5,0 vani	Totale: 104 m²	Euro 242,73	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 2 (Palazzina R3)
39	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	39		A/2	3	2,5 vani	Totale: 43 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 2 (Palazzina R3)
40	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	40		A/2	3	2,5 vani	Totale: 44 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 2 (Palazzina R3)
41	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	41		A/2	3	2,5 vani	Totale: 43 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 3 (Palazzina R3)
42	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	42		A/2	3	2,5 vani	Totale: 43 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 3 (Palazzina R3)
43	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	43		A/2	3	2,5 vani	Totale: 44 m²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 3 (Palazzina R3)

Dott. MARTINA FAGIANI

63833 Montegiorgio, c.so Italia n. 52

Tel. 0734511160 e.mail: martinafagi84@gmail.comPEC: m.fagiani@pec.it

44	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	44		A/2	3	3,5 vani	Totale: 67 m ²	Euro 169,91	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano T (Palazzina R4)
45	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	45		A/2	3	3,0 vani	Totale: 58 m ²	Euro 145,64	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano T (Palazzina R4)
46	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	46		A/2	3	3,5 vani	Totale: 64 m ²	Euro 169,91	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 1 (Palazzina R4)
47	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	47		A/2	3	2,5 vani	Totale: 54 m ²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 1 (Palazzina R4)
48	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	48		A/2	3	3,5 vani	Totale: 64 m ²	Euro 169,91	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 2 (Palazzina R4)
49	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	732	49		A/2	3	2,5 vani	Totale: 54 m ²	Euro 121,37	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 2 (Palazzina R4)
50	ISTITUTO DI CREDITO	732	50		D/5				Euro 308,00	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano T (Palazzina R5)
51	NEGOZIO	732	51		C/1	3	120m ²	Totale: 128 m ²	Euro 3.067,75	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano T (Palazzina R5)
52	NEGOZIO	732	52		C/1	3	150m ²	Totale: 255 m ²	Euro 3.834,69	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano T-1 (Palazzina R5)
53	DEPOSITO	732	53		C/2	3	30m ²	Totale: 38 m ²	Euro 72,82	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano T (Palazzina R5)
54	NEGOZIO	732	54		C/1	3	20m ²	Totale: 35 m ²	Euro 511,29	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 1 (Palazzina R5)
55	LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI	732	55		D/6				Euro 1.022,00	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 1 (Palazzina R5)
56	LASTRICO SOLARE	732	56		F/5		255m ²			VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano 2 (Palazzina R5)
57	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	57		C/6	3	13m ²	Totale: 13 m ²	Euro 31,56	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
58	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	58		C/6	3	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 33,98	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
59	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	59		C/6	3	13m ²	Totale: 13 m ²	Euro 31,56	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
60	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	60		C/6	3	13m ²	Totale: 13 m ²	Euro 31,56	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
	AUTORIMESSA									VIA CESARE

Dott. MARTINA FAGIANI

63833 Montegiorgio, c.so Italia n. 52
Tel. 0734511160 e.mail: martinafag84@gmail.com
PEC: m.fagiani@pec.it

61	-POSTO AUTO- (COPERTO)	732	61		C/6	3	13m²	Totale: 13 m²	Euro 31,56	PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
62	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	62		C/6	3	13m²	Totale: 13 m²	Euro 31,56	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
63	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	63		C/6	3	13m²	Totale: 13 m²	Euro 31,56	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
64	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	64		C/6	3	13m²	Totale: 13 m²	Euro 31,56	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
65	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	65		C/6	3	15m²	Totale: 15 m²	Euro 36,41	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
66	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	66		C/6	3	12m²	Totale: 13 m²	Euro 29,13	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
67	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	67		C/6	3	14m²	Totale: 14 m²	Euro 33,98	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
68	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	68		C/6	3	15m²	Totale: 15 m²	Euro 36,41	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
69	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	69		C/6	3	16m²	Totale: 16 m²	Euro 38,84	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
70	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	70		C/6	3	16m²	Totale: 16 m²	Euro 38,84	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
71	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	71		C/6	3	13m²	Totale: 13 m²	Euro 31,56	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
72	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	72		C/6	3	12m²	Totale: 12 m²	Euro 29,13	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
73	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	73		C/6	3	11m²	Totale: 11 m²	Euro 26,70	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
74	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	74		C/6	3	14m²	Totale: 14 m²	Euro 33,98	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
75	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	75		C/6	3	13m²	Totale: 13 m²	Euro 31,56	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
76	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	76		C/6	3	15m²	Totale: 15 m²	Euro 36,41	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
77	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	77		C/6	3	16m²	Totale: 16 m²	Euro 38,84	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
78	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	78		C/6	3	18m²	Totale: 18 m²	Euro 43,69	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)

Dott. MARTINA FAGIANI

63833 Montegiorgio, c.so Italia n. 52

Tel. 0734511160 e.mail: martinafagi84@gmail.com

PEC: m.fagiani@pec.it

79	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	79		C/6	3	13m²	Totale: 13 m²	Euro 31,56	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
80	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	80		C/6	3	14m²	Totale: 14 m²	Euro 33,98	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
81	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	81		C/6	3	18m²	Totale: 18 m²	Euro 43,69	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
82	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	82		C/6	3	13m²	Totale: 13 m²	Euro 31,56	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
83	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	83		C/6	3	20m²	Totale: 20 m²	Euro 48,55	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
84	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	84		C/6	3	15m²	Totale: 15 m²	Euro 36,41	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
85	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	85		C/6	3	13m²	Totale: 13 m²	Euro 31,56	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
86	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	86		C/6	3	12m²	Totale: 12 m²	Euro 29,13	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
87	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	87		C/6	3	12m²	Totale: 12 m²	Euro 29,13	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
88	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	88		C/6	3	12m²	Totale: 12 m²	Euro 29,13	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
89	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	89		C/6	3	14m²	Totale: 14 m²	Euro 33,98	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
90	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	90		C/6	3	14m²	Totale: 14 m²	Euro 33,98	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
91	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	91		C/6	3	14m²	Totale: 14 m²	Euro 33,98	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
92	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	92		C/6	3	11m²	Totale: 11 m²	Euro 26,70	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
93	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	93		C/6	3	12m²	Totale: 12 m²	Euro 29,13	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
94	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	94		C/6	3	12m²	Totale: 12 m²	Euro 29,13	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
95	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	95		C/6	3	13m²	Totale: 13 m²	Euro 31,56	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
96	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	96		C/6	3	13m²	Totale: 13 m²	Euro 31,56	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)

Dott. MARTINA FAGIANI

63833 Montegiorgio, c.so Italia n. 52
Tel. 0734511160 e.mail: martinafag84@gmail.com
PEC: m.fagiani@pec.it

97	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	97		C/6	3	13m ²	Totale: 13 m ²	Euro 31,56	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
98	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	98		C/6	3	13m ²	Totale: 13 m ²	Euro 31,56	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
99	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	99		C/6	3	13m ²	Totale: 13 m ²	Euro 31,56	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
100	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	100		C/6	3	13m ²	Totale: 13 m ²	Euro 31,56	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
101	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	101		C/6	3	12m ²	Totale: 12 m ²	Euro 29,13	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
102	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	102		C/6	3	12m ²	Totale: 12 m ²	Euro 29,13	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
103	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	103		C/6	3	11m ²	Totale: 11 m ²	Euro 26,70	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
104	AUTORIMESSA -POSTO AUTO- (COPERTO)	732	104		C/6	3	13m ²	Totale: 13 m ²	Euro 31,56	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
105	Negozi (EDICOLA)	732	105		C/1	3	13m ²	Totale: 15 m ²	Euro 332,34	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano T (Palazzina R5)
106	DEPOSITO	732	106		C/2	2	22m ²	Totale: 25 m ²	Euro 45,45	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)
107	DEPOSITO	732	107		C/2	3	20m ²	Totale: 23 m ²	Euro 48,55	VIA CESARE PIZZUTI n. SNC Piano S1 (INTERRATO-R6)

PREZZO BASE Euro 2.981.137,50 (eurodue milioninovecentoottantunomilacentotrentasette/50)

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base (Euro 2.235.853,13)

Il prezzo base è stato calcolato detraendo euro 200,00 per la mancanza dell'attestato di prestazione energetica, come determinato dal GE nell'ordinanza di delega

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà su piccolo appezzamento di terreno, di 25mq, sito in Montegranaro, Via Girotti, su cui è posizionato un tratto di strada Comunale asfaltata, con piccola piazzola di sosta, descritto in NCT di detto comune al foglio 25, particella

- 711, di mq. 25, semin.arbor., cl. 3, R.D.€ 0,10, R.A. € 0,14, confinante con:

PREZZO BASE Euro 1.406,25 (millequattrocentoseieuro/25)

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base (Euro 1.054,69)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Dott. MARTINA FAGIANI

63833 Montegiorgio, c.so Italia n. 52
Tel. 0734511160 e.mail: martinafag84@gmail.com
PEC: m.fagiani@pec.it

URBANISTICA

Dalla perizia tecnica redatta dall' Ing. Mirko Iandiorio, alla quale si rinvia per ogni migliore identificazione del bene, emerge che il complesso oggetto di vendita è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

I. Lottizzazione denominata “colle degli Olmi” progetto di insediamento residenziale del 2005

II. PERMESSO A COSTRUIRE N. 40/2006 del 05/08/2006

III. COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI del 03/01/2007 – dichiarazione Direttore Lavori – Arch. Leandro Luciani dell'Ordine Architetti di Ascoli Piceno, matricola n.8

IV. PERMESSO A COSTRUIRE N. 88/2008 (Prima Variante) del 01/07/2008

V. DIA (Seconda Variante a completamento Lavori) depositata il 03/12/2009

VI. COMUNICAZIONE DI ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (modifiche disposizione divisori interni) depositata il 11/08/2011

VII. Comunicazione fine lavori: NON DEPOSITATA

Mancano:

1) Integrazione legge 10 riguardanti gli impianti di riscaldamento/climatizzazione relativi alle unità immobiliari con destinazione d'uso Civile Abitazione A/2, Commerciale/Terziario ossia C/1, D/5, D/6

2) Agibilità/Abitabilità NON concessa, procedimento burocratico attualmente in sospeso presso Ufficio Tecnico Comunale di Montegranaro, con missiva contenente la richiesta di adempimenti e documentazione da parte delle autorità comunali preposte.

Per quanto riguarda i costi di attivazione degli impianti si rinvia alle specifiche tecniche elencate nella perizia di stima.

STATO DI POSSESSO

Dalla relazione del custode giudiziario emerge che il complesso residenziale è in completo stato di abbandono.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

Le offerte dovranno essere depositate esclusivamente in via telematica. Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale www.astetelematiche.it (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare

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

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 (**ossia entro le ore 12 del giorno 20 ottobre 2026**) inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.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.

Dott. MARTINA FAGIANI

63833 Montegiorgio, c.so Italia n. 52
Tel. 0734511160 e.mail: martinafag84@gmail.com
PEC: m.fagiani@pec.it

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, una per ogni lotto, 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. 205/2013 R.G.E. lotto....., versamento cauzione"**;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

Dott. MARTINA FAGIANI

63833 Montegiorgio, c.so Italia n. 52
Tel. 0734511160 e.mail: martinafag84@gmail.com
PEC: m.fagiani@pec.it

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 tenuto dal gestore della vendita delegata (IBAN IT 93B0326822300052849400440 Banca Sella, intestato ad Aste Giudiziarie In Linea Spa.) 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 indicato dal gestore della vendita telematica, il cui IBAN è IT 93B0326822300052849400440 Banca Sella, intestato ad Aste Giudiziarie In Linea Spa.**

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 (o il Gestore del conto), 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 www.astetelematiche.it;

Dott. MARTINA FAGIANI

63833 Montegiorgio, c.so Italia n. 52
Tel. 0734511160 e.mail: martinafag84@gmail.com
PEC: m.fagiani@pec.it

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

χ) **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 sarà effettuato tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati.

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. 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

Dott. MARTINA FAGIANI

63833 Montegiorgio, c.so Italia n. 52

Tel. 0734511160 e.mail: martinafag84@gmail.com

PEC: m.fagiani@pec.it

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 1000.

La gara avrà la durata di due giorni, dal 27 OTTOBRE 2026 al 29 OTTOBRE 2026, con termine alle 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. 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 (o il Gestore del Conto) provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

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

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione - o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale (periodo dal 1° agosto al 31 agosto) 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. 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. 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.

I. 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 dalla società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

d) Gli immobili non sono dotati di prestazione energetica.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n.37 e del D. Lgs. n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

e) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato unitamente al fondo spese depositato con il saldo prezzo, con possibilità da parte del professionista di richiedere ulteriori anticipazioni ove necessario, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 cc, con precedenza ex art. 2777 c.c., anche sui creditori ipotecari.

f) L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, può presentare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo

g) Ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma quinto dello stesso articolo, **dovrà versare direttamente al creditore fondiario nei sessanta giorni dall'aggiudicazione** senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. **L'eventuale differenza soddisfatta l'Istituto sarà versata entro 120 giorni dalla vendita**, dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare non trasferibile con le modalità sopra indicate.

h) Ai sensi del quinto comma dell'art. 41 D. lgs. 385/93, ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla Banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà far pervenire al professionista delegato la propria dichiarazione di

Dott. MARTINA FAGIANI

63833 Montegiorgio, c.so Italia n. 52
Tel. 0734511160 e.mail: martinafag84@gmail.com
PEC: m.fagiani@pec.it

credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese in tempo utile per permettere all'aggiudicatario definitivo il suddetto pagamento. In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere effettuato all'ufficio notarile secondo le modalità ordinarie.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571, 576 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato, al quale potranno essere richieste maggiori indicazioni.

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

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito del Tribunale di Fermo e sul sito internet www.astalegale.net unitamente all'ordinanza di delega del G.E. ed alla perizia del C.T.U.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode 'Istituto Vendite Giudiziarie Marche Srl, tel 0731/ 60914 - 605180 – 605542 Fax: 0731/60914, Email: info@ivgmarche.it, Direzione Generale: Via Cassolo, 35 60030 MONSANO (AN) - sito web: "www.marche.astagiudiziaria.com"

Montegiorgio, 03 agosto 2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Martina Fagiani