

STUDIO LEGALE
AVV. ALESSANDRO GIUSTI
Via C. Colombo n.21
63821 – Porto Sant’Elpidio (FM)
Tel. 0734 – 903707 Fax 0734 – 999871
studiolegalegiusti@tiscali.it
alessandro.giusti@ordineavvocatifermopec.it

TRIBUNALE DI FERMO
ESEC. IMM. 156/2013 R.G.E.I.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Alessandro Giusti con studio in Porto Sant’Elpidio (FM) alla via Cristoforo Colombo n. 21 ed iscritto all’Albo degli Avvocati del Tribunale di Fermo

VISTA

l’Ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. emanata dal Giudice dell’Esecuzione in data 07.10.2024 nell’esecuzione immobiliare n. 156/2013 R.G.E.I. Tribunale di Fermo

AVVISA

che il giorno **25 NOVEMBRE 2026 alle ore 15:00** presso il proprio studio in Porto Sant’Elpidio (FM) alla via Cristoforo Colombo n. 21 (Tel. 0734.903707 Mob. 339.7280555) si svolgerà la vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona mediante la piattaforma www.spazioaste.it degli immobili sotto descritti – **Lotto 1 e Lotto 2** - di cui alla Nota peritale del 30.01.2025 ed alla allegata perizia di stima datata 23.10.2024 entrambe redatte dall’Esperto Ing. Benedetta Marcozzi e depositate il 31.01.2025, dalle quali si evince quanto segue.

I beni oggetto del Lotto 1 e del Lotto 2 costituiscono porzioni di edificio bifamiliare sito in Comune di Monte Vidon Corrado (FM) alla Contrada Larciano n. 42, lungo la Strada Provinciale n. 48 – Montapponese al Km 4+390.

L’edificio bifamiliare è composto da due appartamenti con accesso autonomo distribuiti su due piani fuori terra e locali di pertinenza al piano seminterrato oltre a beni comuni costituiti da corte esterna, porticato ed una terrazza al piano primo.

Nella perizia di stima datata 23.10.2024 l’Esperto ha precisato che trattandosi di bifamiliare si è proceduto alla formazione di due lotti già divisi in natura, ferma restando la presenza di beni comuni (corte esterna, porticato, terrazza al piano primo).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Diritti di piena ed esclusiva proprietà di porzione ovest di edificio bifamiliare, con accesso autonomo dalla corte comune, porzione disposta su due piani fuori terra (piano terra e piano primo sottotetto) con annessi locali di deposito al piano seminterrato, il tutto sito in Comune di Monte Vidon Corrado (FM), alla Contrada Larciano n. 42 (in catasto numero civico 48), lungo la Strada Provinciale n. 48 – Montapponese al Km 4+390.

Il lotto è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Vidon Corrado (FM) al Foglio 2 con le particelle:

- 96 sub 6, Contrada Larciano n. 48 Piano T-1, Cat. A/7, cl.2, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 154, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 144, R.C.Euro 291,28;

- 96 sub 4, Contrada Larciano n. 48 Piano S1, Cat. C/2, cl. 1, consistenza mq. 180, superficie catastale totale mq. 198, R.C.Euro 278,89.

Il lotto è occupato dall'esecutato con i suoi familiari.

Il Lotto 1 viene posto in vendita al prezzo base di Euro 132.075,00 (centotrentaduemilasettantacinque virgola zero zero) con offerta minima (pari al 75% del prezzo base) di Euro 99.056,25 (novantanovemilacinquantasei virgola venticinque), oltre imposte di legge.

Si rimanda integralmente alla Nota peritale del 30.01.2025 ed alla allegata perizia di stima datata 23.10.2024 entrambe redatte dall'Esperto Ing. Benedetta Marcozzi e depositate il 31.01.2025, dalle quali si evince quanto segue.

Il Lotto 1 costituisce porzione di immobile sito in Monte Vidon Corrado (FM), alla C.da Larciano n. 42, lungo la Strada Provinciale n. 48 – Montapponese al km 4+ 390.

Relativamente al Lotto 1 la perizia di stima specifica che *"Trattasi della porzione ovest dell'edificio bifamiliare oggetto di pignoramento, con accesso autonomo dalla corte comune, disposto su due piani fuori terra (piano terra e piano primo sottotetto), con annessi locali di deposito al piano seminterrato."* (V.pag. 5 della perizia di stima datata 23.10.2024).

Al piano terra vi sono: l'ingresso, il soggiorno-pranzo con ampia terrazza ad uso esclusivo disposta a nord, due camere doppie di cui una con accesso alla terrazza e l'altra dotata di balconcino, una camera singola ed un bagno. I pavimenti della zona giorno e dei servizi sono in grès, la zona notte è dotata di parquet, gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Al piano primo sottotetto vi è una stanza con bagno dotata di terrazza di proprietà ed accesso alla terrazza comune; la pavimentazione della stanza è in parquet mentre quella dei servizi è in gres porcellanato. Le altezze interne sono variabili da 1,6 a 3 metri.

Al piano seminterrato, collegato all'appartamento mediante scala interna, vi sono: un grande deposito dotato di finestre e porta sezionale in alluminio verniciato, due ripostigli, una tavernetta ed un wc/lavanderia. L'intero seminterrato è pavimentato ed intonacato.

Nella perizia di stima datata 23.10.2024 l'Ing. B. Marcozzi ha rappresentato che *"L'impianto termico è alimentato da caldaia a gas a metano con radiatori in ghisa, di tipo autonomo."* (V.pag. 6 della perizia di stima datata 23.10.2024). Con Nota peritale del 30.01.2025 (V. punto 3 Nota peritale) l'Esperto ha evidenziato che *"Oltre all'impianto termico, è presente l'impianto elettrico, tv, citofonico e telefonico, il tutto funzionante e moderno, seppur sprovvisto di dichiarazione di conformità."*

Si precisa che il Lotto 1 non risulta provvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

LOTTO 2

Diritti di piena ed esclusiva proprietà di porzione est di edificio bifamiliare, con accesso autonomo dalla corte comune, porzione disposta su due piani fuori terra (piano terra e piano primo sottotetto) con annesso garage al piano seminterrato, il tutto sito in Comune di Monte Vidon Corrado (FM), alla Contrada Larciano n. 42 (in catasto numero civico 48), lungo la Strada Provinciale n. 48 – Montapponese al Km 4+390.

Il lotto è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Vidon Corrado (FM) al Foglio 2 con le particelle:

- 96 sub 5, Contrada Larciano n. 48 Piano T-1, Cat. A/7, cl. 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 99, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 96, R.C.Euro 267,01;

- 96 sub 3, Contrada Larciano n. 48 Piano S1, Cat. C/6, cl. 2, consistenza mq. 40, superficie catastale totale mq. 46, R.C.Euro 78,50.

In base a quanto comunicato dal Custode Giudiziario in data 18.06.2026, l'occupante ha lasciato libero il Lotto 2 seppure vi siano ancora beni mobili da ritirare.

Il Lotto 2 viene posto in vendita al prezzo base di Euro 85.387,50 (ottantacinquemilatrecentottantasette virgola cinquanta) con offerta minima (pari al 75% del prezzo base) di Euro 64.040,63 (sessantaquattromilaquaranta virgola sessantatre), oltre imposte di legge.

Si rimanda integralmente alla Nota peritale del 30.01.2025 ed alla allegata perizia di stima datata 23.10.2024 entrambe redatte dall'Esperto Ing. Benedetta Marcozzi e depositate il 31.01.2025, dalle quali si evince quanto segue.

Il Lotto 2 costituisce porzione di immobile sito in Monte Vidon Corrado (FM), alla C.da Larciano n. 42, lungo la Strada Provinciale n. 48 – Montapponese al km 4+ 390.

Relativamente al Lotto 2 la perizia di stima specifica che *“Trattasi della porzione est dell'edificio bifamiliare oggetto di pignoramento, con accesso autonomo dalla corte comune, disposto su due piani fuori terra (piano terra e piano primo sottotetto), con annesso garage al piano seminterrato collegato internamente.”* (V.pag. 6 della perizia di stima datata 23.10.2024).

Al piano terra vi sono: l'ingresso sulla zona soggiorno-pranzo, una camera doppia, una camera singola ed un bagno. Le stanze da letto hanno accesso sulle terrazze a nord. I pavimenti sono in grès, gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Al piano primo sottotetto vi è una stanza con bagno e con doppio accesso alla terrazza comune; la pavimentazione della stanza è in parquet mentre quella del bagno è in gres porcellanato. Le altezze interne variano da 1 a 3 metri.

Al piano seminterrato, collegato all'appartamento mediante scala interna, vi è un garage - con porta sezionale in alluminio verniciato - pavimentato ed intonacato.

Nella perizia di stima datata 23.10.2024 l'Ing. B. Marcozzi ha rappresentato che *“L'impianto termico è alimentato da caldaia a gas a metano con radiatori in ghisa, di tipo autonomo.”* (V. pag.7 della perizia di stima datata 23.10.2024). Con Nota peritale del 30.01.2025 (V. punto 3 Nota peritale) l'Esperto ha evidenziato che *“Oltre all'impianto termico, è presente l'impianto elettrico, tv, citofonico e telefonico, il tutto funzionante e moderno, seppur sprovvisto di dichiarazione di conformità.”*

Si precisa che il Lotto 2 non risulta provvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

PRECISAZIONI COMUNI AI LOTTI

Si rinvia alla Nota peritale del 30.01.2025 ed alla allegata perizia di stima datata 23.10.2024 entrambe redatte dall'Ing. Benedetta Marcozzi e depositate il 31.01.2025, dalle quali si evince quanto segue.

L'immobile di cui sono porzioni i beni oggetto del Lotto 1 e del Lotto 2 è sito in Monte Vidon Corrado (FM) alla Contrada Larciano n. 42, lungo la Strada Provinciale n. 48 – Montapponese al Km 4+390. Dalla perizia di stima datata 23.10.2024 si desume che trattasi di edificio bifamiliare composto da due appartamenti con accesso autonomo distribuiti su due piani fuori terra e locali di pertinenza al piano seminterrato e che l'intero immobile è dotato di corte esterna di pertinenza in parte recintata.

Nella perizia di stima datata 23.10.2024 si specifica che esternamente l'edificio si presenta intonacato con cornici e finiture in mattoncini, copertura in tegole di terracotta, infissi in legno con sportelloni, ringhiere in ferro verniciato; la corte esterna sul lato sud è recintata con rete metallica e schermata dalla provinciale con una fitta siepe. L'accesso al piano seminterrato avviene dalla viabilità interna alla corte non recintata e non ancora pavimentata.

Con perizia datata 23.10.2024 l'Ing. B. Marcozzi ha evidenziato che lo stato manutentivo delle parti esterne e dei prospetti risultava tutto sommato buono ma necessiterebbe di interventi di completamento, come la tinteggiatura delle parti intonacate e la sistemazione della corte esterna. L'Esperto ha rilevato, inoltre, lo scarso livello manutentivo degli infissi in legno.

La perizia di stima datata 23.10.2024 e depositata il 31.01.2025 precisa che l'edificio è collegato in pubblica fognatura attraverso una linea realizzata sul fondo distinto al NCT del Comune di Monte Vidon Corrado al Foglio 2 con la particella 419 (ex 95) di proprietà dell'esecutato e non oggetto di pignoramento specificando altresì che la stessa condotta attraversa la S.P. 48 Montapponese al Km 4+ 670 come da concessione n. 68454/00 rilasciata dalla Provincia di Ascoli Piceno in data 16.06.2003. Sul punto l'Ing. B. Marcozzi ha evidenziato quanto segue: "Rilevato che non vi è la possibilità di eseguire un allaccio in pubblica fognatura più in prossimità dell'immobile pignorato e che detto allaccio è stato eseguito più a valle attraversando altri fondi, l'aggiudicatario dovrà agire in giudizio per ottenere la costituzione o l'accertamento della servitù di fatto esistente. Dovrà inoltre essere rinnovata la concessione dell'attraversamento della provinciale." (V. pag. 5 della perizia di stima datata 23.10.2024).

Nel medesimo elaborato peritale datato 23.10.2024 l'Esperto, nel rappresentare che trattandosi di bifamiliare si è proceduto alla formazione di due lotti già divisi in natura, ha indicato la presenza dei seguenti beni comuni: corte esterna, porticato, terrazza al piano primo (V. pag. 5 della perizia di stima datata 23.10.2024).

Precisazioni urbanistiche/edilizie e catastali
Precisazioni accesso Strada Provinciale/Precisazioni recinzione

Dalla Nota peritale del 30.01.2025 e dalla perizia di stima datata 23.10.2024 entrambe redatte dall'Ing. B. Marcozzi e depositate il 31.01.2025, si evince che il fabbricato di cui sono porzioni i beni oggetto del Lotto 1 e del Lotto 2 è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi tutti rilasciati dal Comune di Monte Vidon Corrado:

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.3297/99 pratica edile n.586 prot.n.3297/99 del 30/03/2000 (per lavori di costruzione edificio bifamiliare);
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.782/02 pratica edile n. 586 prot.n. 782/02 del 09/09/2002 (per lavori di costruzione edificio bifamiliare – Variante in corso d'opera concessione edilizia n. 3297/99 del 30.03.2000).

Dalla medesima perizia di stima dell'Ing. B. Marcozzi datata 23.10.2024 si desume altresì che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è stato possibile rinvenire alcun certificato di agibilità.

Si rimanda integralmente alla Nota peritale del 30.01.2025 ed alla allegata perizia di stima datata 23.10.2024 entrambe redatte dall'Ing. B. Marcozzi, evidenziando in questa sede quanto segue.

Nella perizia di stima datata 23.10.2024 l'Esperto ha precisato che "*Le strutture portanti in telaio in c.a. e solai latero -cementizi sono state regolarmente calcolate e depositate presso la Provincia di Ascoli Piceno – Settore Genio Civile con n. di pratica 17200 del 26/05/2000. Al completamento delle opere è stato emesso Certificato di Collaudo Statico e di Conformità depositato con prot.n. 8719 del 15/09/2004.*" (V. pag. 7 della perizia di stima datata 23.10.2024).

In merito all'accesso alla S.P. 48 Montapponese la perizia di stima datata 23.10.2024 specifica che "*L'accesso sulla S.P. 48 è stato regolarmente richiesto ed autorizzato dalla Provincia di Ascoli Piceno – settore Viabilità con Autorizzazione n. 62485 del 20/06/2000.*" (V. pag. 7 della perizia di stima datata 23.10.2024). L'Esperto ha evidenziato che trattasi di autorizzazione scaduta per la quale sono state rilevate pendenze di pagamento a carico dell'esecutato, con previsione che l'aggiudicatario dovrà richiedere una nuova autorizzazione intestata a proprio nome alla Provincia di Fermo competente sul territorio. L'Esperto ha precisato, inoltre, che la Concessione n. 62485 rilasciata dalla Provincia di Ascoli Piceno – Settore Viabilità in data 20.06.2000 è riferita, oltre all'accesso sulla S.P. n. 48 Montapponese, anche alla recinzione in corrispondenza delle originarie particelle 95 e 96 del Foglio 2 di Monte Vidon Corrado (V. pag. 7 della perizia di stima datata 23.10.2024 e V. punto 5 della Nota peritale dell'Ing. B. Marcozzi del 30.01.2025).

Nel sopra citato elaborato peritale datato 23.10.2024 e depositato il 31.01.2025 l'Ing. B. Marcozzi ha rappresentato che *"Dai rilievi eseguiti si evince che lo stato attuale dei luoghi è sostanzialmente conforme a quanto autorizzato, a meno solo del divisorio realizzato all'ingresso dell'appartamento ovest (sub. 6)"* (V. pag. 7 della perizia di stima datata 23.10.2024).

Lo stesso Esperto ha precisato che al fine di regolarizzare l'edificio dal punto di vista urbanistico-edilizio occorre procedere alla richiesta di CILA in sanatoria (come specificato al punto 1 della Nota peritale del 30.01.2025 in riferimento al Lotto 1) e che i costi stimati per la regolarizzazione urbanistica e catastale, compresi di prestazioni professionali, sanzioni ed oneri amministrativi è di Euro 3.000,00.

Dopo aver evidenziato che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è stato possibile rinvenire alcun certificato di agibilità, l'Ing. B. Marcozzi nella stessa perizia di stima datata 23.10.2024 ha precisato che *"potrà essere presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità a cura di un tecnico incaricato dopo la presentazione della CILA in sanatoria di cui sopra e previo ottenimento di Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti rilasciata da un professionista. Il costo necessario a tali adempimenti è stimato in euro 2.000,00 (duemila/00) per ogni lotto."* (V. pagg. 7 - 8 della perizia di stima datata 23.10.2024).

Nella perizia di stima datata 23.10.2024 l'Esperto ha rappresentato che *"Dai rilievi eseguiti si evince che lo stato attuale dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali. La difformità consta solo di un divisorio posto all'ingresso al sub 6."* (V. pag. 8 della perizia di stima datata 23.10.2024).

Con Nota peritale del 30.01.2025 l'Ing. B. Marcozzi ha specificato che nell'ipotesi in cui si intenda adempiere alla rettifica catastale prima della presentazione della sanatoria edilizia, la spesa è di Euro 1.000,00; *"qualora effettuata contestualmente alla pratica edilizia in sanatoria, invece, l'onorario era stato già quantificato nella commisurazione della spesa prevista per le pratiche di sanatoria indicate in perizia."* (V. punto 2 della Nota peritale del 30.01.2025).

Per le difformità del sub 6 e per la regolarizzazione prospettata dall'Ing. B. Marcozzi si rimanda alle pagine 7 e 8 della perizia di stima datata 23.10.2024 ed ai punti 1 e 2 della Nota peritale del 30.01.2025 del medesimo Esperto. Sul mancato rinvenimento di certificato di agibilità si rinvia a pag. 7 della perizia di stima datata 23.10.2024. Relativamente alla presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità prospettata dall'Ing. B. Marcozzi, per il Lotto 1 si rimanda alle pagg. 7 e 8 della perizia di stima datata 23.10.2024 rinviando per il Lotto 2 alle pagg. 7 e 8 della citata perizia di stima datata 23.10.2024 ed al punto 4 della Nota peritale del 30.01.2025 del medesimo Esperto.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla Nota peritale del 30.01.2025 e dalla allegata perizia di stima datata 23.10.2024, entrambe redatte dall'Ing. Benedetta Marcozzi e depositate il 31.01.2025, che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si rimanda anche per ciò che concerne le formalità pregiudizievoli relative ai beni (precisando sul punto che nella perizia di stima datata 23.10.2024 a pag. 10, quarta riga, leggasi *"rep.37272"* in luogo di *"rep. 32272"* ed a pag.10, settima riga, leggasi *"euro 103.290,00"* in luogo di *"euro 103.230,00"*).

La Nota peritale del 30.01.2025 e l'allegata perizia di stima datata 23.10.2024 entrambe redatte dall'Ing. Benedetta Marcozzi e depositate il 31.01.2025, sono consultabili sul sito internet www.astalegale.net e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Il Lotto 1 viene posto in vendita al prezzo base di Euro 132.075,00 (centotrentaduemilasettantacinque virgola zero zero) con offerta minima (pari al 75% del prezzo base) di Euro 99.056,25 (novantanovemilacinquantasei virgola venticinque), oltre imposte di legge.

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

Il Lotto 2 viene posto in vendita al prezzo base di Euro 85.387,50 (ottantacinquemilatrecentottantasette virgola cinquanta) con offerta minima (pari al 75% del prezzo base) di Euro 64.040,63 (sessantaquattromilaquaranta virgola sessantatre), oltre imposte di legge.

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

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale www.spazioaste.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 www.spazioaste.it

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del quinto giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica - ossia entro le ore 12:00 del giorno 18 Novembre 2026 - inviandola all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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.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. 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:

- o cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- o 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;
- o per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- o 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;
- o 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;
- o 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 (Delegato);
- o la data delle operazioni di vendita;
- o il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 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 causale "Proc. Esecutiva n. 156/2013 R.G.E. Trib. Fermo, lotto n....., versamento cauzione";
- 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 del Gestore della vendita telematica (**IBAN: IT75A0326822300052136399670 intestato ad Astalegale.net 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;
- 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 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;

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.579co.2c.p.c.), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Gestore ASTALEGALE.NET SPA acceso presso Banca Sella S.p.A. IBAN: IT75A0326822300052136399670, CAUSALE: "Proc. Esecutiva n. 156/2013 R.G.E. Trib. Fermo, lotto n....., versamento cauzione".

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

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c., *"L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., 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 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 sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET S.P.A.
- 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: www.spazioaste.it
- c) Il referente della Procedura, incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato Avv. Alessandro Giusti.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.

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

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- o verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- o verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- o provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- o 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;
- o dichiarerà aperta la gara.

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

Gara e aggiudicazione

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

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

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

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, con inizio il giorno 25 Novembre 2026 nel momento in cui il Professionista delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12:00 del 27 Novembre 2026 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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

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

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

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

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

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

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms.

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

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

- o 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;
- o il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- o 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.
- o 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.
- o 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).

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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto (in ogni caso l'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma quinto e 40 comma sesto della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
- 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli; la vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 4) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- 5) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

6) Si avverte l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, di fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione del lotto entro trenta giorni dal saldo prezzo; sarà onere del Delegato trasmettere al Giudice dell'Esecuzione la suddetta richiesta insieme alla bozza del Decreto di trasferimento.

7) Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso lo studio in Porto Sant'Elpidio (FM) alla via C. Colombo n. 21 (0734.903707 Mob. 339.7280555).

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

PUBBLICITA'

Il presente avviso (unitamente a copia dell'ordinanza di delega, della perizia ed alle foto) sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE del Ministero della Giustizia e sul sito internet www.astalegale.net di Astalegale.net Spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

I lotti potranno essere visionati previa richiesta, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, al Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie per il Circondario del Tribunale di Fermo, Via Cassolo n. 35 – Monsano (AN) Tel. 0731-60914-605180-605542, Mail per richiesta visite: infovisite@ivgmarche.it Portale aste: www.astemarche.it

Porto Sant'Elpidio li 09.07.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Alessandro Giusti

