



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Procedura Esecutiva n. 219/2016

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA

* * * * *

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net SpA

Portale del gestore sul quale avrà luogo la vendita telematica: www.spazioaste.it

* * * * *

Il sottoscritto Avv. Walter Mercuri, con studio in Petritoli (FM), Via F.M. Tornabuoni 37/39, nominato con ordinanza del 10.09.2024 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita degli immobili gravati dalla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 219/2016,

AVVISA

che il giorno **15 Giugno 2026 alle ore 16.00**, presso il proprio studio in Petritoli (FM), Via F. M. Tornabuoni N.37/39, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it, nel rispetto dell'ordinanza e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. del lotto di seguito indicato meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti dell'Ing. Ester Maria Rutili

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su Villa unifamiliare indipendente su quattro livelli con garage e corte esterna sita nel Comune in Porto San Giorgio, via Vecellio n. 53

identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1176 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 7,5 vani, rendita 813,42 Euro, indirizzo catastale: VIA TIZIANO VECELLIO n. 53, piano:1-2;
- foglio 2 particella 1176 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Tiziano Vecellio n. 53, piano: T;
- foglio 2 particella 1176 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA TIZIANO VECELLIO n. 53, piano: T;
- foglio 2 particella 1176 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 37 mq, rendita 99,37 Euro, indirizzo catastale: VIA TIZIANO VECELLIO n. 53, piano: T;

Dalla perizia dell'esperto estimatore ing. Ester Maria Rutili si evince che la Villa unifamiliare, oggetto di vendita, si dipana su quattro livelli con garage e corte esterna di circa 300 mq, posta ad ovest della SS 16 in contesto residenziale tranquillo che gode di ottima posizione panoramica e buona esposizione, con terrazze vista mare, vicino a tutti i principali servizi ed a soli 500 metri dal

mare in linea d'aria, e nelle immediate vicinanze del centro urbano di Porto San Giorgio, raggiungibile anche a piedi.

L'edificio, costruito nel 1972, ha struttura in cemento armato con solai di interpiano e copertura in latero-cemento, esternamente presenta parti intonacate e tinteggiate e parti rivestite con listello mattoncino faccia-vista, copertura a falde inclinate con manto di coppi completa di canali di gronda e discendenti.

Al piano terra si trova un garage con annesso locale cantina, un vano sottoscala e dei locali ripostigli non autorizzati che dovranno essere oggetto di rimessa in pristino tramite tombatura, in quanto configurano come aumento di volumetria. Il garage autorizzato come seminterrato si trova completamente fuori terra, dovrà pertanto essere oggetto di intervento per ripristino dello stato seminterrato autorizzato.

Il primo piano è composto da ampio ingresso ricavato dalla chiusura con pareti vetrate di un originario portico, corridoio di ingresso, piccola cucina, bagno, salotto/libreria, studio, ampio soggiorno, vano scala di collegamento con il piano superiore ed un'ulteriore stanza ad uso studio.

Nello locale studio posto ad Ovest risulta un volume in ampliamento, rispetto allo stato autorizzato, che dovrà necessariamente essere ripristinato attraverso la chiusura della porzione ampliata.

Al secondo piano, al quale si accede sia tramite scala esterna che scala interna, si sviluppa un appartamento composto da ampio ingresso, importante soggiorno con terrazzo sui lati sud ed est vista mare, spaziosa cucina in muratura, disimpegno dal quale si accede alla zona notte composta da camera padronale con bagno privato, due camere ed una sala bagno con vasca.

Completano l'abitazione tre balconi sui fronti nord e sud, i quali sono corredati da ringhiera metallica, le finestre sono in legno a doppio vetro con persiane in legno, tutto in carenti condizioni manutentive.

Al terzo ed ultimo piano si accede tramite la scala interna è presente una mansarda composta da ingresso, ampio locale pluriuso, due vani e un bagno finestrato. Tale piano risulta avere un'altezza misurata pari a 3.05 m al colmo, maggiore di quella autorizzata, pertanto l'intero piano si configura come aumento volumetrico difforme e non sanabile.

L'intero villino risulta completamente libero sui lati mentre la parete verso Ovest e porzione del lato Nord sarebbero dovuti configurarsi come interrati.

L'immobile presenta evidenti tracce di umidità all'interno del garage al piano terra nonché di infiltrazioni nel corridoio di ingresso del piano primo.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario corrispondenti all'età di realizzazione e mai mantenuti quindi si presume non adeguati alle normative vigenti.

Il lotto è soggetto a vincolo di tutela paesaggistica. Invero, è compreso nell'ambito di **tutela paesaggistica (D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)** della zona di MONTE CACCIONI, l'edificio non risulta gravato da vincoli di carattere storico-artistico, da censo, livello o uso civico, non è soggetto a vincoli di natura condominiale.

L'immobile risulta occupato da uno degli esecutati.

L'immobile non è provvisto di Attestato di prestazione energetica (APE) e pertanto il prezzo base d'asta è al netto di € 200,00, rispetto al prezzo di stima.

PRATICHE EDILIZIE

Dalla perizia tecnica dell'Ing. Ester Maria Rutili emerge che il compendio immobiliare è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

Licenza di costruzione N. **2062/1971** e successive varianti, per lavori di costruzione casa a civile abitazione in B.go A. Costa, presentata il 21/04/1971 con il n. 3810 di protocollo, rilasciata il 05/06/1971 con il n. 2062 di protocollo

Licenza di costruzione N. **582/1972** e successive varianti, per lavori di variante di modifiche di prospetto nel fabbricato in costruzione in B.go A. Costa, presentata il 20/01/1972 con il n. 582 di protocollo, rilasciata il 25/03/1972 con il n. 582 di protocollo, agibilità del 11/08/1972 con il n. 1725 di protocollo

Domanda di variante N. **6268/1972** e successive varianti, per lavori di variante di prospetto sulla recinzione del proprio fabbricato in B.go A. Costa - spostamento cancello, presentata il 01/07/1972 con il n. 6268 di protocollo, rilasciata il 10/07/1972 con il n. 6268 di protocollo

Concessione edilizia a sanatoria per esecuzione lavori edili N. **4471/2001** e successive varianti, per lavori di sanatoria art. 13 Legge 47/85 chiusura portico, rilasciata il 03/10/2001 con il n. 4471 di protocollo

Concessione per esecuzione lavori edili N. **4736/2003** e successive varianti per lavori di ristrutturazione portico esistente, rilasciata il 10/02/2003 con il n. 4736 di protocollo.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera variante generale del P.R.G. delibera n. 538/1998, l'immobile ricade in zona B 1.1 - zone miste sature della città permanente a prevalente destinazione residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 67 - 68 delle NTA. Località Monte Caccioni - Ambito di tutela paesistico-ambientale D.M. 12/06/1967

Conformità

A seguito di sopralluogo il CTU ha rilevato le seguenti difformità: la PARETE OVEST sarebbe dovuta configurarsi come "interrata", ad eccezione del locale tecnico centrale termica nell'angolo N-O, invece risulta completamente fuori terra e con un ampliamento nello studio al Piano Primo di 1.25 m (misura interna), comportando un aumento volumetrico non sanabile, tale porzione dovrà essere chiusa attraverso la realizzazione di una tamponatura rispettando la misurazione come da planimetria concessa. Il SOTTOTETTO autorizzato prevedeva locali con altezza interna da 0.00 a 1.60 porzione Ovest, e da 0.00 a 1.80 m per la porzione Est. E' stato realizzato invece un sottotetto avente altezza misurata da 1.30 a 3.05m al colmo per la parte Est, accessibile tramite scala interna e nel quale sono stati ricavati una grande sala, un bagno e due stanze. Si dovrà demolire l'intera copertura e riportarla alla quota autorizzata. Realizzazione di LOCALI CANTINA al piano terra che dovranno essere tombati in quanto si configurano come aumento di volumetria non essendo completamente interrati. Il GARAGE è stato autorizzato come seminterrato ma si presenta fuori terra, si rendono necessarie le opere al fine di renderlo interrato, in particolar modo sul lato strada (Est) come da sezione grafica dello stato concesso, di cui alla pratica N. 6268/1972. (normativa di riferimento: D. Lgs. 42/2004 - D.P.R. 380/2001).

L'immobile, pertanto, non è conforme e non regolarizzabile, con costi di regolarizzazione stimati in € 190.000,00, oltre IVA e prestazioni professionali (si veda perizia dell'Ing. Ester Maria Rutili allegata).

Il Ctu ha rilevato, altresì, le seguenti difformità: diversa conformazione della scala esterna, diversa distribuzione interna al piano primo (tramezzi scala interna, tramezzi locali studio, diversa posizione delle aperture interne, non realizzazione della finestra nella cucina sul fronte Sud e chiusura di quella ad Est come da pratica edilizia N. 4736/ 2003) al piano secondo (diversa dimensione bagno interno in camera e diversa disposizione della porte interne), diversa posizione delle bucatore. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia per modifiche prospettiche per la scala esterna e per le bucatore, diversa distribuzione interna.

Quindi l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**, con costi di regolarizzazione stimati: per sanzione, oneri e diritti segreteria : €2.000,00 per Pratica edilizia in sanatoria comprensiva di oneri di legge: €3.500,00 (si veda perizia dell'Ing. Ester Maria Rutili allegata).

Dal punto di vista catastale l'esperto estimatore ha rilevato le seguenti difformità: le planimetrie catastali dei subalterni 2 e 3 non risultano conformi per la mancata rappresentazione dei vani ricavati dalla chiusura portico lato est. Inoltre i due subalterni dovranno essere fusi in quanto si configura come unica unità immobiliare residenziale, come da stato autorizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Docfa per rappresentazione planimetria conforme allo stato dei luoghi e fusione di subalterni. Anche in tal caso l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**, con costi di regolarizzazione stimati in € 1.200,00 per presentazione pratica Docfa comprensiva di spese tecniche, onorari e diritti (si veda perizia dell'Ing. Ester Maria Rutili allegata).

Inoltre il CTU ha rilevato che la rappresentazione del fabbricato all'interno della particella catastale risulta non corrispondente.

Da questo punto di vista il fabbricato risulta **non conforme, ma regolarizzabile** mediante: pratica Pregeo per inserimento in mappa del fabbricato come esistente. I costi di regolarizzazione sono stati stimati in € 3.000,00 (si veda perizia dell'Ing. Ester Maria Rutili allegata)

Il CTU per la conformità urbanistica non segnala difformità come per la corrispondenza dai catastali/atto.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Stimatore Ing. Ester Maria Rutili del 17.07.2024, che si richiama espressamente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi gravanti sul lotto, perizia che dovrà essere consultata dall'offerente sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Si precisa che gli immobili sono sprovvisti dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e che, pertanto, il prezzo base sotto indicato è al netto dell'importo di Euro 200,00 quale costo forfettario per l'acquisizione dell'A.P.E. stessa così come determinato nell'ordinanza di delega.

➤ **Prezzo base lotto uno Euro 343.575,00**

Offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a Euro 257.681,25

Non saranno considerate valide le offerte che indichino un prezzo inferiore di oltre un quarto del prezzo base.

- **cauzione pari o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto.**
- **in caso di gara le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00.**
- **Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

Condizioni di vendita

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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

- b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

Offerte di acquisto, contenuto e documentazione da allegare

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte.

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

Le offerte di acquisto, con assolvimento dell'imposta di bollo, potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma www.spazioaste.it compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (**entro le ore 12.00 del 08.06.2026**), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa

modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;

- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;

- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- **la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale “Proc. Esecutiva n. 219/2016 R.G.E. Trib. Fermo, lotto unico, versamento cauzione” sul c/c intestato alla procedura: Tribunale Di Fermo Uff. Esec. Imm.ri R.G. N.219/2016, acceso presso presso la Cassa di Risparmio di Fermo, filiale di Petritoli Valmir, avente il seguente IBAN IT 98 Y 06150 69650 CC0140121761**
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- **l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (Tribunale Di Fermo Uff. Esec. Imm.ri R.G. N.219/2016), acceso presso presso la Cassa di Risparmio di Fermo, filiale di Petritoli Valmir, avente il seguente IBAN IT 98 Y 06150 69650 CC0140121761**

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

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

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

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

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati: il giorno **15 giugno 2026 alle ore 16.00**

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.

Il giorno della vendita il Professionista delegato:

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

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla 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 inizio il giorno 15 giugno 2026 alle ore 16.00, nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12,00 del giorno 17 giugno 2026 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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

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

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

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

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00.

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

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

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

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

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

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

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

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo quello inferiore 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).

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro/IVA, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico. Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, dovrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile entro 30 giorni dal saldo prezzo.

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.

Se il prezzo che verrà ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

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

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

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

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

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

La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica:

- la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nella relazione Peritale
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli

impianti alle norme sulla sicurezza.

Si precisa che va riservata al Giudice dell'esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita, in tal caso il professionista delegato rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

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

PUBBLICITÀ

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet www.astalegale.net (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto) di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

Tutte le attività prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti C.P.C. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Petritoli (FM), via F.M. Tornabuoni n 37/39 (Tel. 0733.687260 – 333.2643953) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Marche Servizi Giudiziari S.r.l., Via Roma n. 151, 62100 Macerata, tel. 0733/522205, email: info@msg.srl.

Il Professionista Delegato

Avv. Walter Mercuri