

**TRIBUNALE DI FERMO**

**ESEC. IMM. N. 27/2024 R.G.E.I.**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

**VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

La sottoscritta Avv. Vanessa Fedeli con studio in Fermo alla via Campiglione n. 20 ed iscritta all'Albo degli Avvocati dell'Ordine del Tribunale di Fermo, Professionista Delegata alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 27/2024 r.g. Es. Imm. del Tribunale di Fermo,

**VISTI**

Gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c., l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 25.11.2025 ed i successivi provvedimenti

**AVVISA**

che il giorno **mercoledì 10 giugno 2026 alle ore 15,30** presso il proprio studio in Fermo alla Contrada Campiglione n. 20 (Tel. 0734.628637) procederà alla VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA degli immobili sotto indicati e meglio descritti e riportati nella perizia di stima redatta in data 24.10.2025 dal perito estimatore Geom. Eleonora Ficiarà ed all'integrazione del 19.1.2026 alle quali si fa espresso rinvio.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**\* \* LOTTO N. 1 \* \***

**Abitazione e autorimessa appartenenti ad un fabbricato residenziale con corte annessa, ubicato in Ortezzano, località Aso, via Pagani n. 13 (Via Aso, 6-9)**

L'abitazione (foglio 7 part. 242 sub 2) è accessibile dal vano scala di uso comune e comprende i piani interrato, parte del piano terra e tutto il piano primo.

Il Piano interrato è costituito da una cantina allo stato grezzo, la porzione al piano terra comprende il sottoscala di collegamento con la cantina e una cucina ed un bagno accessibili dal garage.

L'Appartamento al piano primo è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, retro cucina, corridoio, tre camere, bagno, studio e un balcone.

Internamente presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le porte interne sono in legno, il portone d'ingresso è in legno con lucernario in vetro. Sono presenti gli impianti elettrico, del gas-metano e idrico-termo-sanitario, quest'ultimo con caldaia autonoma installata all'esterno. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in ghisa e sono presenti due camini a legna, uno sulla cucina al piano terra e l'altro sulla sala pranzo al piano primo.

L'autorimessa (foglio 7 part. 242 sub 4) è accessibile al piano terra sia dalla corte che dal vano scala di uso comune; riguarda un unico ambiente tramite il quale si accede alla cucina e al bagno dell'abitazione. Internamente presenta pavimentazione in battuto di cemento, pareti ed i soffitti intonacati, gli accessi carrabili sono con serrande avvolgibili in metallo, è dotata del solo impianto elettrico.

Identificazione al N.C.E.U. del Comune di Ortezzano:

- **Foglio 7 part. 242 sub. 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 9,5 vani, 166 mq, escluse aree scoperte 161 mq, piani S1-T-1, r.c. € 461,20**

- **Foglio 7 par. 242 sub 4, cat. C/6, classe 3, 70 mq, totale 78 mq – piano T, r.c. € 137,38**

Confini: L'edificio confina con strada pubblica Via Aso a sud, particella 362 a ovest, particella 475 a nord, particella 250 a est.

Il sub 2 confina al piano seminterrato lati nord e ovest con corte sub 1 ad est e sud con terrapieno; al piano terra lati nord ed ovest con corte sub 1, ad est e sud con il sub 4, il piano primo lati nord, est, sud e parzialmente ad ovest per affaccio con la corte sub 1, ad ovest in parte con il vano scala sub 1.

Il sub 4 situato al piano terra confina a est e sud con corte sub 1, a nord in parte con il sub 2 e in parte con la corte sub 1, ad ovest in parte con il vano scala sub 1 ed in parte con il sub 2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà pari all'intero (1/1)

Il lotto è occupato dall'esecutato.

- **Prezzo base: Euro 156.250,00**, oltre imposte di legge (già decurtato dell'importo forfettario di € 250,00 perché sprovvisto di APE);
- **Offerta minima: Euro 117.187,50** oltre imposte di legge, pari al 75% del prezzo base.
- **Cauzione: pari o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto.**
- **Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00.**

Si precisa che in base alla documentazione in atti per gli immobili oggetto di trasferimento non risulta l'attestato di prestazione energetica, per cui il prezzo base sopra indicato è già al netto del relativo costo di forfettarie € 250,00 come quantificato dal perito estimatore.

## **\* \* LOTTO N. 2 \* \***

**Abitazione situata al piano secondo sottotetto di un fabbricato residenziale con corte annessa, ubicato in località Aso, Via Pagani n. 13 (via Aso 6-9).**

L'appartamento presenta altezze interne variabili ed è composto da: ingresso, tre ripostigli, un bagno, due camere e un soggiorno/cucina dotato di balcone esposto a sud. Internamente presenta pavimenti e rivestimenti con piastrelle di ceramica, come per i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura, una camera ha pavimento in moquette, le porte interne sono in legno, il portoncino d'ingresso al piano è in legno e vetro, le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le utenze sono allacciate e sono presenti gli impianti elettrico, del gas-metano e idrico-termo-sanitario, quest'ultimo con caldaia autonoma installata nel ripostiglio. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in ghisa, è presente un camino a legna nel soggiorno.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

- **Foglio 7 particella 242 sub. 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, 131 mq, escluse aree scoperte 129 mq – piano 2 – r.c. € 247,90**

Confini: ad est, sud, parzialmente a nord e parzialmente ad ovest per affaccio con la corte sub 1; e le restanti parti dei lati nord ed ovest con il vano scala sub 1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà pari all'intero (1/1)

Il lotto è occupato dall'esecutato.

- **Prezzo base: Euro 75.850,00**, oltre imposte di legge (già decurtato dell'importo forfettario di € 250,00 perché sprovvisto di APE);
- **Offerta minima: Euro 56.887,50** oltre imposte di legge, pari al 75% del prezzo base.
- **Cauzione: pari o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto.**
- **Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00.**

Si precisa che in base alla documentazione in atti per gli immobili oggetto di trasferimento non risulta l'attestato di prestazione energetica, per cui il prezzo base sopra indicato è già al netto del relativo costo di forfettarie € 200,00 come da ordinanza di delega.

\*\*\*

#### **PRECISAZIONI SU ENTRAMBI I LOTTI**

L'edificio in cui ricadono le unità immobiliari dei due Lotti è individuato nel vigente PRG del Comune di Ortezzano in zona B di completamento (art. 13 NT).

Tutti i subalterni hanno diritti sul bene comune non censibile identificato al sub 1 (corte al piano terra vano scala).

Con la perizia integrativa del 19.1.2026 il perito estimatore ha precisato che con l'atto di provenienza degli immobili oggetto dei due lotti è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile a vantaggio degli immobili acquistati, gravante sulle particelle 256, 240 e 245 foglio 7 del Comune di Ortezzano. Il perito conferma che *“la servitù è esistente e riguarda la strada limitrofa posta a nord-est della lottizzazione a distanza dal terreno acquistato; pertanto, tale servitù non grava sul terreno edificato oggetto di stima”*.

Inoltre, *“con nota di trascrizione n. 2301/1978 è stata costituita una servitù di passaggio per la realizzazione di una strada di collegamento alla strada provinciale per Monterubbiano, da realizzarsi per una lunghezza di 20 metri ed una larghezza di 6 metri a cavallo del confine tra le particelle 251-242 (oggetto di esecuzione) e la particella 250. Allo stato attuale tale servitù non è mai stata realizzata e ad oggi non risulta necessaria, in quanto tutti i lotti limitrofi hanno accesso diretto dalla via pubblica”*.

Il perito conclude ritenendo che *“le servitù sopra citate non limitano l'utilizzo dei beni pignorati né compromettono il loro valore di mercato, non sussistendo passaggi attivi all'interno della proprietà oggetto di stima”*.

Si precisa altresì, come risulta dalla perizia di stima, che l'intestazione catastale degli immobili non è corretta per la *“mancata esecuzione della voltura per riunione di usufrutto”* che sarà a carico dell'aggiudicatario.

#### **URBANISTICA comune ad entrambi i LOTTI**

Dalla perizia di stima risulta che le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono state oggetto dei seguenti atti urbanistici autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 305 del 3.8.1978 per la costruzione di fabbricato artigianale con annessa abitazione e voltura;
- Concessione edilizia n. 305/V del 28.12.1978 per la variante del tetto inerente la costruzione di fabbricato per abitazione ed attività artigianale;
- Autorizzazione di abitabilità n. 305/V del 9.11.1982;
- Condono edilizio n. 21 del 29.3.1986 prot. 494 per cambio destinazione d'uso da soffitta in appartamento, non rilasciato in quanto la documentazione risulta incompleta. A tal proposito il perito precisa che la data di presentazione delle planimetrie catastali risale al 19.12.1986;
- Concessione edilizia n. 634 del 12.10.1988 per la recinzione di confine e la sistemazione dell'area esterna relativa al fabbricato;
- CILAS pratica edilizia n. 64/2022 richiesta online n. 2022000119 per opere edilizie necessarie all'efficientamento energetico dell'immobile non realizzate.

Sulla CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

- Quanto all'abitazione di cui al LOTTO 1 (sub 2):

Il perito ha rilevato che a livello urbanistico è necessario definire la pratica di condono edilizio relativa al cambio di destinazione d'uso parziale al piano terra. Inoltre, è stata riscontrata una modifica di minima entità al piano primo per lo spostamento del divisorio tra camera e corridoio. Tale modifica al piano primo è considerata tollerabile ex art. 34 bis comma 2 DPR 380/2001. E' inoltre necessaria una variazione catastale in quanto la planimetria non riporta la porzione del sottoscala che collega la cantina alla cucina del piano terra. I costi complessivi per la regolarizzazione urbanistica e catastale sono stati stimati dal perito in circa € 3.500,00 (inclusi i diritti, tributi catastali, spese tecniche IVA e cap, esclusi sanzione ed oneri il cui calcolo è di competenza specifica del Comune).

- Quanto all'autorimessa di cui al LOTTO 1 (sub 4):

il perito riferisce che è conforme alla documentazione catastale ma è difforme agli atti urbanistici in quanto veniva autorizzata con destinazione d'uso di laboratorio. Inoltre, è stata riscontrata una modifica prospettica per la riduzione di una finestra sul lato ovest. Il perito riferisce che per la regolarizzazione sia necessario procedere con atto autorizzativo in sanatoria (art. 37 DPR 380/2001) il cui costo complessivo è stimato in circa € 3.500,00.

- Quanto all'abitazione di cui al LOTTO 2 (sub 3):

Il perito riferisce che è conforme alla documentazione catastale ma è difforme agli atti urbanistici in quanto per regolarizzare tale posizione è necessario definire la pratica di condono edilizio relativa al cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione, per un costo stimato di circa € 3.000 (inclusi diritti, tributi catastali, spese tecniche iva e cap, esclusi sanzione e oneri il cui calcolo è di competenza specifica del Comune).

\* \* \* \*

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale e lo stato degli immobili sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Stimatore Geom. Eleonora Ficiarà che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di formalità pregiudizievoli gravanti i lotti e consultabile sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA:**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

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

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

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

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

### **PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) (seguendo le indicazioni riportate all'interno dello stesso 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 tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ovvero entro le ore 12,00 del giorno mercoledì 3 giugno 2026 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 un mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

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

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

- o L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- o L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- o Il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- o L'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);
- o La data delle operazioni di vendita;
- o Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- o L'importo versato a titolo di cauzione;
- o La data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "*Proc. Esecutiva n. 27/2024 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto n. .... - Versamento cauzione*". Il bonifico dovrà essere effettuato in favore di "ESECUZ.IMMOBIL 27/2024 RG.ES." acceso presso Monte dei Paschi di Sinea S.p.A., Filiale di Fermo, IBAN: IT 61 O 01030 694520 00001987236.
- 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;

- 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 corrente della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- 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 interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- Se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "ESECUZ.IMMOBIL 27/2024 RG.ES."** acceso presso Monte dei Paschi di Sinea S.p.A., Filiale di Fermo, IBAN: IT 61 0 01030 694520 00001987236.

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 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](http://pst.giustizia.it).

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

#### **Modalità della vendita telematica asincrona:**

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ovvero: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista Delegato, Avv. Vanessa Fedeli.

#### **Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati: **il giorno 10 giugno 2026 alle ore 15,30** all'interno dell'area riservata del Portale del Gestore.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore designato, [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il giorno della vendita il Professionista delegato:

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

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

### **Gara e aggiudicazione.**

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

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

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

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

**La gara avrà la durata di 2 (due) giorni con inizio il giorno 10 giugno 2026 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12,00 del giorno 12 giugno 2026 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.**

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

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

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

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

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

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

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 e-mail 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 Gestore 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 e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione), sul conto corrente intestato alla procedura.**

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la

decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura.

**Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo, a pena di decadenza, l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs. 21 novembre 2007 n. 231 (art. 585 c.p.c.).**

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.

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.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 c.c. con precedenza ex art. 2777 c.c. anche sui crediti ipotecari.

Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

A norma dell'art. 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.

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

#### **PUBBLICITA'**

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet [www.astalegale.net](http://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 Fermo alla via Campiglione n. 20 (Tel. 0734.628637 – Cell. 339.2226961) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE per il circondario del Tribunale di Fermo - con sede in Monsano, Via Cassolo n. 35 e contattabile ai seguenti recapiti Tel. 0731/60914 – 605180 - 605542 – e-mail: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it)

Fermo, 11 marzo 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Vanessa Fedeli