

## **TRIBUNALE CIVILE DI FERMO**

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il sottoscritto Avv. Adalberto Capotosti, con Studio Legale in Fermo (FM), via Mazzini n.13 (pec: adalberto.capotosti@legalmail.it, tel 328/6982865), delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo - Dott.ssa Milena Palmisano - ai sensi degli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c., con ordinanza del 12.03.2024, nell'esecuzione immobiliare n. 24/2021 RG. Es. Imm.

#### **AVVISA**

che il giorno **24 giugno 2026, alle ore 12:00** presso il proprio Studio, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nelle forme di vendita ASINCRONA CON MODALITA' TELEMATICA degli immobili sotto descritti.

#### **LOTTO A**

Il lotto A è costituito da **diritti pari ad 1/1 di piena proprietà di:**

- **Abitazione**, descritta al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare, in Strada Fratte n. 3560, Piano S1-T-1°, al Foglio 26 Particella 345 Sub 1 (Cat.A/7, Cl. 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale € 654,61, Dati di Superficie Totale 174 mq, Totale escluse aree Scoperte 168 mq);
- **Magazzino**, descritto al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare, in Strada Fratte n. 3560, Piano S1-T, al Foglio 26 Particella 345 Sub 2 (Cat. C/2, Cl. 3, Consistenza 94 mq, Rendita Catastale € 203,90, Dati di Superficie Totale 114 mq);
- **Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al Fg. 26 Particella 204, Qualità Bosco Ceduo, classe Unica, Superficie 210 mq., Reddito Domenicale €. 0,16, Agrario € 0,07;
- **Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al Fg. 26 Particella 213, Qualità Sem. Arboreo, classe 3, Superficie 10.690 mq., Reddito Domenicale €. 44,17, Agrario € 60,73;
- **Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al Fg. 26 Particella 214, Qualità Area Rurale, Superficie 8 mq.

#### **Descrizione:**

L'unità abitativa è composta da un piano seminterrato dove è presente la cantina con ingresso indipendente dall'esterno, mentre al piano terra rialzato c'è la cucina/pranzo, un ampio soggiorno e w.c. di servizio e con le scale interne si accede al piano primo suddiviso in una zona disimpegno/lavanderia, due camere di cui una matrimoniale e un bagno. Al piano primo è presente un terrazzino con doppio accesso, dove è stata collocata caldaia e vaschetta di servizio all'interno di struttura in lamiera movibile. Il portone di ingresso è in legno, gli infissi esterni anch'essi in legno, mentre le persiane sono in alluminio; sono inoltre presenti le zanzariere. I soffitti sono con travi a vista tranne nel salone dove ci sono le volte in mattoni. Tutti i pavimenti sono in monocottura mentre la scala interna è rivestita in legno. Per quanto riguarda gli impianti: l'impianto idrico è dichiarato non collegato con il servizio pubblico ma con il pozzo all'interno della proprietà; non è presente nemmeno il metano, infatti i radiatori in ghisa, vengono riscaldati dal camino nel salone, mentre i fornelli della cucina e l'acqua calda vengono alimentati con bombolone in gpl. L'unico allaccio presente è l'elettrico. Per quanto riguarda la rete fognaria, la proprietà dichiara che il fabbricato non è servito dalla rete pubblica ma è presente fossa imoff.

L'immobile si trova in buono stato manutentivo con necessità di sola tinteggiatura esterna.

Il magazzino è collocato all'interno della corte che, seppur catastalmente divisa da quella abitativa, è di fatto in continuum con la corte del sub 1. Il magazzino si sviluppa su due livelli: al piano seminterrato vi è la cantina, con accesso direttamente dall'esterno, mentre al piano terra vi è il deposito. Esternamente gli infissi sono tutti in legno. Il piano terra all'interno presenta più dislivelli, lungo tutta la superficie. All'interno le stanze sono intonacate ma non tinteggiate, le porte sono in legno tamburate e il pavimento in gres. Vi è un bagno di servizio. L'impianto elettrico è di tipo trifase, quello idrico non ha contatore ma è allacciato al pozzo e sono presenti i radiatori ma non vi è caldaia.

Per quanto riguarda le tre particelle descritte al catasto terreni, le stesse si sviluppano a nord/ovest dei fabbricati. Hanno una pendenza in discesa verso la strada principale pubblica; inoltre lungo il confine nord/sud della particella 213, è stata realizzata la strada che permette di raggiungere l'unità abitativa e il deposito e proprietà di terzi adiacenti. Terreni incolti. Nella particella 213 sono presenti manufatti rimovibili adibiti a rimessaggio animali/attrezzatura.

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che porzione della particella 204 e porzione della 213-214 rientrano nel "Tessuto agricolo (art. 58 NTA)". Inoltre, porzione delle particelle 204-213, ricadono nella fascia di rispetto stradale (art. 31 N.T.A.).

Dalla perizia dello stimatore risulta come sulla particella 345 (ex particella 296) sussiste una servitù per condurre acqua mediante tubatura interrata per portarla dal pozzo ivi insistente fino al fondo limitrofo appartenente ad un terzo soggetto, così come sussiste sulla suddetta particella 345 (ex particella 295, per la parte ricadente sul lato nord-est) una servitù di passaggio sul tracciato della strada ivi sita a favore delle particelle 212 e 134 del foglio 26.

#### Stato di occupazione:

L'immobile, attualmente, è occupato dalla parte esecutata.

#### Urbanistica:

L'abitazione facente parte del Lotto A è stata realizzata *ante* 2 settembre 1967, come desumibile da atto notarile. Da alcuni elementi costruttivi interni si presume che l'originaria edificazione dell'immobile possa essere avvenuta nei primi decenni del novecento. Analoghe considerazioni sono valide anche per il magazzino.

Le pratiche edilizie rinvenute sono le seguenti:

1. Domanda di Abitabilità del 11/08/1978, protocollo n. 7543 del 11/08/1978 (privo di allegati grafici) e successiva lettera sospensiva del Comune del 11/10/1978 di richiesta integrazione documenti per il rilascio del certificato di abitabilità. Successivamente a tale richiesta non risulta presente nessuna integrazione. Nella domanda di abitabilità, si fa riferimento alla presenza di un garage/magazzino/ripostiglio non finito con riferimento a pratica edilizia n. 4221/2225 del 29/04/1971. Tali pratiche si presume possano riferirsi all'attuale cantina al piano S1;

2. Concessione Pratica n. 104/95 del 17/10/1995, per lavori di manutenzione straordinaria, modifica prospetti e spazi interni con allegati elaborati grafici relativi all'attuale Magazzino Sub 2 facente parte del Lotto A;

#### Conformità:

Dal sopralluogo effettuato dall'esperto estimatore, si sono rilevate delle irregolarità di natura urbanistica:

L'abitazione facente parte del Lotto A è un immobile ante 1967; lo stesso – allo stato dei luoghi – è evidente che sia stato oggetto di manutenzione straordinaria. Negli archivi comunali non sono state rinvenute pratiche inerenti tali lavori. **Si evidenzia un ampliamento dell'immobile non supportato da alcuna pratica edilizia per cui tale intervento è da ritenersi abusivo.** Le parti coinvolte nell'ampliamento sono attualmente catastalmente

individuato: al piano terra rialzato il locale cucina-pranzo, il wc, il vano scala e il terrazzo (quest'ultimo non costituente volumetria). Si precisa che l'attuale accatastamento è stato redatto nel 2009 ma non risulta supportato da nessuna pratica edilizia;

2. La tettoia posta all'entrata dell'abitazione del Lotto A non risulta accatastata e non risultano pratiche autorizzative;

3. Il magazzino facente parte anche esso del Lotto A presenta difformità sulla divisione interna e prospettiche tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato e accatastato.

Ai fini della regolarizzazione delle anomalie sopra evidenziate si precisa che:

- In relazione alle difformità di cui al punto 1, sulla base anche di un confronto con gli Uffici Comunali, potrebbe applicarsi il dispositivo dell'articolo 34 comma 2 del TUE D.P.R. 380/2001. In base all'articolo 34 comma 2 del TUE l'abuso è sanabile con un costo sanzionatorio complessivo dell'ampliamento stimabile in euro 59.000,00 (cinquantanovemila/00). Nel caso in cui l'Ufficio tecnico comunale (unico organo preposto alla valutazione definitiva del caso specifico e peculiare) valuti la non applicabilità dell'articolo 34 comma 2 o, il maggior volume non rispetti la normativa in relazione al collaudo statico, e ordini la demolizione dell'abuso, il costo di demolizione è nettamente inferiore al costo della sanatoria, per cui nella valutazione finale al valore complessivo dell'immobile verrà tolto il maggior valore determinato dalla regolarizzazione. Inoltre al costo della sanzione va aggiunto il costo per la sanatoria della ristrutturazione, la richiesta dell'agibilità, il costo dell'attestazione della prestazione energetica e il compenso del tecnico, che sono stimabili in euro 7.000,00.

- In relazione alle difformità di cui al punto 2 il costo è ricompreso nell'elenco precedente;

- In relazione alle difformità di cui al punto 3 il costo complessivo della sanatoria e del tecnico per la pratica è stimabile in euro 3.500,00.

- Il bene non è dotato di certificato APE e, pertanto, il prezzo base d'asta risulta già decurtato dall'esperto stimatore del costo necessario per l'acquisizione dell'attestazione di prestazione energetica.

Il costo complessivo, sopra indicato, per eliminare le difformità riscontrate, è stato anch'esso decurtato dal valore di stima, da parte dell'esperto stimatore.

**Prezzo base: euro 221.430,00** (duecentoventunomilaquattrocentotrenta/ virgola zero zero) con rialzo in caso di gara di € 1.000,00 (mille/00).

L'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base, per cui si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori ad **euro 166.072,50** (centosessantaseimilasettantadue/virgola cinquanta).

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

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione di stima a firma dell'Esperto stimatore geometra Roberta Arimatea, che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di formalità pregiudizievoli gravanti il lotto (costituzione servitù), 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 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, fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare.**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma [www.spazioaste.it](http://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, ovvero entro le ore 12,00 del giorno 17 giugno 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 sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 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 minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

**definitiva a nome di quest'ultimo.**

L'offerta dovrà contenere:

- o L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- o L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- o Il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- o L'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);
- o La data delle operazioni di vendita;
- o Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- o L'importo versato a titolo di cauzione;
- o La data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la seguente causale, con indicazione del numero del lotto per cui si vuole fare l'offerta: "*Proc. Esecutiva n. 24/2021 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto A - Versamento cauzione*". Il bonifico dovrà essere effettuato sul c/c messo a disposizione del gestore e intestato a ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso Banca Sella Spa – succ. telematiche, avente il seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670;
- o Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- o L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

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

sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente messo a disposizione dal Gestore, intestato a ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso Banca Sella Spa – succ. telematiche, avente il seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670, come sopradetto.

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

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

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

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

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

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista Delegato.

#### **Esame delle offerte:**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati, ossia il giorno **24 giugno 2026 alle ore 12:00**.

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](http://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.

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

### **Gara e aggiudicazione.**

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

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

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

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà inizio il giorno **24 giugno 2026** nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore **12:00 del giorno 26 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 email o sms o con modalità telematica mediante il sistema fornito dal Gestore.

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

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

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione - o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale e non

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

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura.

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 (iscrizioni ipotecarie e trascrizione pignoramento), 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.

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.

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

#### **PUBBLICITA'**

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

Tutte le attività prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio ove potranno richiedersi maggiori informazioni (previo avviso telefonico 333-6861389).

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario: Marche Servizi

Giudiziari srl, con sede in Macerata, via Roma n.151/C, Tel:0733-522205, Email:info@msg.srl.

Fermo, li 12.03.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Adalberto Capotosti