

AVVOCATO
MARGHERITA SIMONI
Via Alfredo Beni n.22
63900 FERMO (FM)

TRIBUNALE DI FERMO
ESEC. IMM. N. 92/2022 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Avv. Margherita Simoni, con studio in Fermo (FM) alla Via Alfredo Beni n. 22, iscritta all'Albo degli Avvocati dell'Ordine del Tribunale di Fermo, in qualità di Professionista Delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano presso il Tribunale di Fermo, ai sensi dell'art. 591 bis cpc con provvedimento del 13.09.2024 nella procedura esecutiva immobiliare n. 92/2022 RGE Tribunale di Fermo,

AVVISA

che il giorno **23 GIUGNO 2026 alle ore 10:00** presso il proprio studio in Fermo (FM) alla Via Alfredo Beni n. 22 (Tel. 3491639705) procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **VENDITA SENZA INCANTO ASINCRONA CON MODALITA' TELEMATICA** degli immobili sotto indicati e meglio descritti e riportati nella perizia di stima redatta dal CTU alla quale si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Diritti di proprietà 1/1 su:

Abitazione (piani PT-1) sita nel Comune di Grottazzolina (FM), Via Strada Fonte Carrà n. 12, descritta al NCEU del Comune di Grottazzolina al **Fg.6 Part.131 sub.2** cat.A/2 Cl. 2 Cons. 7,5 vani Tot.145 mq, Tot. escluse aree scoperte 132mq, R.C. Euro 240,15, con **area urbana** descritta al NCEU del Comune di Grottazzolina al **Fg.6 Part.722** (già part.151- variata con tipo mappale. n. 2024/AP0057932 del 24/06/2024) di 330mq cat. F/1 (Dati derivanti da: **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 14/02/2008 Pratica n. AP0046330 in atti dal 14/02/2008 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 1616.1/2008) Notifica in corso con protocollo n. AP0137614 del 27/05/2008 - Annotazioni: 2-classamento e/o rendita rettificata) di circa 330mq., descritta al NCEU del Comune di Grottazzolina.

Gli immobili di cui sopra verranno ceduti unitamente ai proporzionali diritti sulle parti comuni non censibili (BCNC : sub1, corte e vano scala afferenti alla part. 131 di mq.1.035) comune a tutti i sub. Le Parti comuni, non espressamente individuate da apposito Regolamento Condominiale (poiché la norma di cui articolo 1138 del codice civile ne prevede l'esclusione), sono quelle indicate dall' Art.1117 codice civile. Non risulta pertanto costituito il condominio, né sono state predisposte tabelle millesimali di riparto delle spese comuni.

Il LOTTO UNO è identificato al NCEU del Comune di Grottazzolina:

Foglio 6, part. 131 sub. 2 Cat. A/2 (PT-1), Cl. 2, Cons. 7,5 vani Tot.145 mq, Tot. escluse aree scoperte 132mq, R.C. Euro 240,15 e Part. 722 ex 151 cat. F/1 di 330mq.

CONFINI

L'abitazione composta da piano Terra e piano primo sottotetto confina con parti comuni su tre lati (BCNC sub.1 – corte e scala) mentre l'area urbana confina ad est con frustolo part.133 e 150 di proprietà dello stesso esecutato ed a nord con canale demaniale delimitante part. 43 e 25 altra propr.

PRECISAZIONI

L'Esperto stimatore nella propria perizia ha precisato quanto segue.

L'appartamento al piano terra ad uso abitativo H=2,70 **Sub.2**, cat.A/2, di (s.u.a.) circa 95,17 mq., è composto da cucina, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno e tre camere, con ingresso indipendente da rampa e ballatoio, scala esterna provvista di ringhiera in ferro ed ingresso vano scala interna comune a tutti i sub. Porta d'ingresso doppia anta in legno, serramenti interni non esistenti, infissi in pvc in parte non esistenti, tinteggiatura da completare, pavimenti da completare, bagno con doccia, due balconi lato est protetti da parapetto in muratura.

Il sottotetto al Piano primo ad uso cantina, deposito, lavanderia H=2,50 H colmo mt.2,50 con altezza minima mt. 0,60. Sub.2,cat.A/2, di (s.u.a.) circa 95,17 mq composto da 4 vani e un balcone lato sud/ovest accessibile da vano scala interna comune a tutti i sub.

La sottocopertura interna è stata eseguita con travi ed assito in legno (tavolato a vista) opportunamente ancorate alla struttura esistente.

Il tutto in uno stato di conservazione modesto, con lavori in parte eseguiti ma non ultimati con piani ritenuti abitabili al 20% con Impianti parzialmente realizzati non ultimati.

AVVOCATO
MARGHERITA SIMONI
Via Alfredo Beni n.22
63900 FERMO (FM)

L'unità immobiliare si presenta allo **stato grezzo**, non abitabile, poiché mancante di finiture, impianti ed infissi.

Si precisa che censito al Fg.6 Part. 151 esisteva un fabbricato rurale composto da magazzini e corte per un totale di circa 3 are e 30 centiare, che risulta al sopralluogo completamente demolito. Si è pertanto reso necessario **l'aggiornamento catastale dello stato della particella 151 che viene ad assumere nuovo identificativo part. 722 , con variazione della categoria da C/2 ad area urbana di mq. 330.**

Visto l'Art.10.8 bis del DPR 633/1972, la vendita immobiliare non sarà soggetta ad I.V.A.

Stato di occupazione:

Il Lotto Uno, alla data del sopralluogo, risulta nella disponibilità dell'esecutato.

Prezzo base: Euro 33.243,75 (euro trentatremiladuecentoquarantatre/75)

Offerta minima: Euro 24.932,81 (euro ventiquattromilanovecentotrentadue/81) 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 (euro mille/00).

Prestazione Energetica:

Si precisa che in base alla documentazione in atti per l'immobile oggetto di vendita al LOTTO UNO non risulta l'attestato di prestazione energetica (APE), per cui il prezzo base sopra indicato è già al netto del costo di forfaitarie € 200,00, come da ordinanza di delega.

LOTTO QUATTRO

Diritti di proprietà 1/1 su:

Abitazione (piano PS1 sottostrada) sita nel Comune di Grottazzolina (FM), Via Strada Fonte Carrà n. 12, descritta al NCEU del Comune di Grottazzolina al **Fg.6 Part.131 sub.6**, cat. A/2 Cl. 2 Cons. 2,5 vani Totale: 53 mq Tot. escluse aree scoperte 53 mq Rendita catastale Euro 80,05.

AVVOCATO
MARGHERITA SIMONI
Via Alfredo Beni n.22
63900 FERMO (FM)

L'immobile verrà ceduto unitamente ai proporzionali diritti sulle parti comuni (BCNC: sub1-corte/scala- comune a tutti i sub. della part. 131). Le Parti comuni, non espressamente individuate da apposito Regolamento Condominiale (poichè la norma di cui articolo 1138 del codice civile ne prevede l'esclusione), sono quelle indicate dall'art. 1117 codice civile. Non risulta pertanto costituito il condominio, nè sono state predisposte tabelle millesimali di riparto delle spese comuni.

Il LOTTO QUATTRO è identificato al NCEU del Comune di Grottazzolina:

Foglio 6, part. 131 sub. 6 Cat. A/2 (PS1) sottostrada, Cl. 2, Cons. 2,5 vani Tot.53 mq, Tot. escluse aree scoperte 53 mq, R.C. Euro 80,05.

CONFINI

Abitazione al piano PS1 sottostrada con appartamenti adiacenti sub.5 e sub.4 e parti comuni sui restanti lati (BCNC sub.1 – corte).

PRECISAZIONI

L'Esperto stimatore nella propria perizia ha precisato quanto segue.

Si tratta di un mini appartamento lato Nord/Est ad uso abitativo H=2,70 **sub.6**, cat. A/2 di (s.u.a.) circa 44,11 mq, con ingresso esterno indipendente, cucina/soggiorno, camera, antibagno e bagno. Porta d'ingresso ad un'anta d'ingresso formata da struttura in metallo vetrata, serramenti interni porte in legno tamburato, infissi in pvc, tinteggiatura lavabile colore bianco, pavimenti in ceramica, bagno con doccia.

Gli impianti idrico sanitario ed elettrico con prese luce provvisorie sono funzionanti, riscaldamento a radiatori in acciaio non presenti in tutti gli ambienti con caldaia gas metano di alimentazione.

Si segnala che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione si presenta in condizioni di manutenzione scadente pur essendo abitabile.

Visto l'Art.10.8 bis del DPR 633/1972, la vendita immobiliare non sarà soggetta ad I.V.A.

Stato di occupazione:

Il Lotto Quattro, alla data del sopralluogo, risulta essere nella disponibilità dell'esecutato ed occasionalmente utilizzato dal figlio.

Prezzo base: Euro 15.018,75 (euro quindicimiladiciotto/75)

AVVOCATO
MARGHERITA SIMONI
Via Alfredo Beni n.22
63900 FERMO (FM)

Offerta minima: Euro 11.264,06 (Euro undicimiladuecentosessantaquattro/06) 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 (mille virgola zero zero).

Prestazione Energetica:

Si precisa che in base alla documentazione in atti per l'immobile oggetto di vendita al LOTTO QUATTRO non risulta l'attestato di prestazione energetica (APE), per cui il prezzo base sopra indicato è già al netto del costo di forfettarie € 200,00, come da ordinanza di delega.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO IN CUI SONO SITUATI GLI IMMOBILI (LOTTO UNO, QUATTRO)

Tutti i cespiti fanno parte di un fabbricato isolato, costruito antecedentemente al 1 settembre 1967, sito nel Comune di Grottazzolina (FM) in Strada Fonte Carrà n.12. L'edificio si sviluppa su tre piani ed è composto da porzioni di appartamenti separati al PS1 sottostrada con ingresso indipendente, appartamento al piano PT e mansarda al P1 sottotetto ad uso dispensa/soffitta.

Trattasi di un edificio di edilizia tradizionale di modesta fattura, parte in fase di ristrutturazione, fabbricato in struttura portante mista cemento armato (fondazione, pilastri, travi collegamento, cordoli, solette e scale) e muratura portante, solai in latero cemento, tamponamento muri perimetrali fuori terra da piano sottostrada alla copertura in blocchi laterizio alveolare di sp.25/30cm., divisioni interne in tavolato di laterizio 8/12cm., copertura tradizionale a falde sfalsate a tegola e coppo tradizionale, scala interna comunicante ai piani.

L'edificio dalla prima concessione edilizia del 1961 ha subito variazioni di volumetria e diversa destinazione d'uso. Nel 1975 è stato costruito in adiacenza all'edificio esistente un vano esterno ad uso garage che nel 1979 è stato destinato ad uso bagno di servizio dell'unità immobiliare al piano sottostrada.

Successivamente il fabbricato ha conseguito la destinazione abitativa a seguito di rilascio Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 nel 2010, per uso abitativo pratica n. 64, permesso sanatoria n.xxxxx del xx/xx/2010, con la quale è stato concesso l'ampliamento del piano

sottostrada, del piano terra e del sottotetto, modifiche prospettiche e modifiche interne oltre al cambio di destinazione d'uso del piano sottostrada da garage, magazzino, cantina a residenziale.

Attualmente l'edificio si presenta in uno stato di conservazione modesto con lavori in parte eseguiti ma non ultimati, finiture esterne di facciata intonacate a civile e parzialmente tinteggiate, alcune aperture esterne sono prive di infissi, si evidenziano altresì modeste fessurazioni non strutturali, la copertura è stata completamente ristrutturata comprensiva di nuovi canali di gronda ma con pluviali parzialmente funzionanti con scarico acque meteoriche a caduta.

I terrazzi esterni costruiti con muretto parapetto in muratura ubicati al piano terra risultano impermeabilizzati a guaina bituminosa su massetto di pendenza non adeguata allo smaltimento delle acque; si segnalano sacche ristagnanti di acque meteoriche al centro delle superfici.

L'intero edificio presenta evidenti lavorazioni incompiute sia in facciata che all'interno dei locali, infissi in parte mancanti e/o deteriorati, nel complesso si tratta di una costruzione incompleta.

LOTTO CINQUE

Diritti di proprietà 1/1 su:

Frustolo terreno in parte agricolo zona E ed in parte edificabile (zona R1 zona attività ricettiva) descritto al NCT del Comune di Grottazzolina (FM) al Foglio 6 Part. 133 di ca 60 R.D. 0,26 R.A. 0,36 e Part. 150 di are 18 ca 35 R.D. 8,06 R.A. 10.90 per un totale di circa 1.895mq. di cui edificabili in zona R1 1680,00 mq e agricoli in zona agricola mq 215,00.

Il LOTTO CINQUE è identificato al NCEU del Comune di Grottazzolina:

Foglio 6, part. 133 di ca 60 R.D. 0,26 R.A. 0,36 (edificabile in zona R1)

Foglio 6 part. 150 di are 18 ca 35 R.D. 8,06 R.A. 10.90 (parte edificabile in zona R1 e parte agricola Zona E)

CONFINI

Lato est terreno part.50 proprietà XXXX, lato sud canale demaniale delimitante part.lle 43 e 25, lato ovest part.lle 131 e 151 proprietà dello stesso esecutato, lato nord strada Fonte Carrà.

PRECISAZIONI

L'Esperto stimatore nella propria perizia ha precisato quanto segue.

AVVOCATO
MARGHERITA SIMONI
Via Alfredo Beni n.22
63900 FERMO (FM)

L'area non è soggetta a vincoli idrogeologici e forestali.

L'appezzamento di terreno presenta un manufatto agricolo, insistente su zona agricola, non autorizzato sotto il profilo urbanistico.

Trattasi di un manufatto in lamiera (*dimensioni di massima 6,30 x 5,00*), non stabilmente infisso al suolo e privo di requisiti di idoneità statica, precario e provvisorio, **tale da non costituire un effettivo organismo edilizio da sottoporre a sanatoria**, verosimilmente riconducibile ad opere di edilizia libera di cui all'art. 6 c.1 del DPR 380/2001 (ricovero attrezzi agricoli e/o da giardino e animali domestici-legnaia).

Pertanto lo stesso ricade, per la maggior parte, sul suolo di proprietà demaniale (canale coperto-acque pubbliche) e solo in minima parte per mq. 11.50 circa sulla porzione agricola compresa nel Lotto 5.

Tale manufatto, pertanto, dovrà essere rimosso. Il **costo per l'eventuale sgombero** della porzione di manufatto ricadente all'interno della proprietà di cui al Lotto 5), può essere contenuto nella somma di **€.1.000,00 (euro mille/00)**.

Risulta costituzione di servitù coattiva in favore della CIIP CICLI INTEGRATI IMPIANTI PRIMARI SPA trascritta in data 17.09.2025.

Stato di occupazione:

Il Lotto Cinque, alla data del sopralluogo, risulta essere nella disponibilità dell'esecutato.

Prezzo base: Euro 33.300,00 (euro trentatremilatrecento/00)

Offerta minima: Euro 24.975,00 (euro ventiquattromilanovecentosettantacinque/00) 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 (mille virgola zero zero).

URBANISTICA

CDU - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 24/202 Prot. 8454 rilasciato dal Comune di Grottazzolina su cui il terreno iscritto al fg. 6 part.131-133-150-151 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO 6 PARTICELLE 131-151 e PORZIONE PARTICELLA 150: ZONE AGRICOLE NORMALI - zone omogenee E di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444/68;

FOGLIO 6 PARTICELLE 133 e PORZIONE PARTICELLA 150: ART. 39- ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE -R1;

L'area in argomento non è soggetta a vincoli idrogeologici e forestali.

URBANISTICA (LOTTI UNO, QUATTRO)

Per l'urbanistica si richiama qui integralmente la perizia dell'Esperto Stimatore come depositata ai sensi di legge, il quale ha precisato quanto segue.

Sulla scorta della documentazione edilizia-urbanistica reperita, per l'edificio in questione sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- 1) Nulla osta autorizzazione a costruire rilasciata dal Comune di Grottazzolina prot. 613 del 06/03/1961;
- 2) Istanza autorizzazione abitabilità rilasciata dal Comune di Grottazzolina in data 08/06/1962;
- 3) Licenza per l'esecuzione di lavori edili rilasciata dal Comune di Grottazzolina verbale n. 57/1975 del 10/02/1976;
- 4) Concessione di variante per l'esecuzione di attività edilizia di trasformazione urbanistica, ampliamento e ristrutturazione edificio colonico. Rilasciata dal Comune di Grottazzolina Concessione n.17, pratica edilizia n.14/79, prot. n.1023, del 14/06/1979;
- 5) Sanatoria di opere edilizie abusive rilasciata dal Comune di Grottazzolina permesso in sanatoria n° 01/S85/2010 pratica n°64 del 05/03/2010, (rif. Condono Edil. L.47/85 prot.n. 12607 del 30.09.86), per ampliamento del piano seminterrato, modifiche prospettiche, modifiche interne ed incremento volume al piano sottotetto, oltre al cambio destinazione del piano seminterrato da garage, magazzino cantina a residenziale.

Per quanto concerne lo Stato Legittimo delle unità abitative oggetto di esecuzione, si attesta la CONFORMITA' URBANISTICA della stessa rispetto ai titoli abilitativi, nonché la CONFORMITA' CATASTALE.

PER TUTTI I LOTTI POSTI IN VENDITA SI PRECISA CHE

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica e dalle integrazioni redatte dall'Esperto Stimatore che si richiamano espressamente ed a cui si rimanda

anche per l'individuazione delle formalità pregiudizievoli gravanti i lotti e consultabili sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

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 (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 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, ovvero entro le ore 12:00 del giorno 16 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 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:

- 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 (Professionista Delegato);
- La data delle operazioni di vendita
- Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 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. 92/2022 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto n... - Versamento cauzione”**. **Il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla Procedura esecutiva “Tribunale di Fermo RG. N. 92/2022 RG.E.” avente il seguente CODICE IBAN: IT2800615069459CC0300121814**
- 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:

- o Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;

- Documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto corrente della Procedura Esecutiva 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 alla Procedura Esecutiva avente il seguente CODICE IBAN: IT2800615069459CC0300121814**

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, **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 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 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;
- c. Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista Delegato Avv. Margherita Simoni.
- d. L'eventuale gara avrà inizio al termine della verifica, da parte del Delegato alla vendita, della validità delle offerte telematiche ricevute;
- e. L'eventuale gara avrà termine il giorno 25 giugno 2026 ore 12:00;
- f. L'eventuale *extension time* è fissato in minuti 10 (dieci)

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati: **il giorno 23 GIUGNO 2026, alle ore 10:00.**

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.

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 telematica avrà durata di due giorni. Avrà inizio il giorno 23 GIUGNO 2026 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, e

terminerà alle ore 12:00 del giorno 25 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 Delegato alla vendita ovvero il Gestore 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 - o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale (periodo dal 1 agosto al 31 agosto) e non prorogabile al giorno successivo

qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione), 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, 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.

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 alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto; in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma quinto e 40 comma sesto della Legge 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 i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 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 o trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura ed a cura del professionista delegato fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili

AVVOCATO
MARGHERITA SIMONI
Via Alfredo Beni n.22
63900 FERMO (FM)

dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

f. 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 (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, Via Alfredo Beni n. 22 (Tel. 3491639705) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE con sede in MONSANO (AN) Via Cassolo n. 35, e contattabile ai seguenti recapiti Tel. 0731.60914-605180-605542- Email: infovisite@ivgmarche.it.

Fermo, 17.03.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Margherita Simoni