

AVVOCATO ELISABETTA CERONI

Via San Severino n. 2
63831 Rapagnano (FM)
Tel. 334 6775287

Email: avv.elisabettaceroni@gmail.com
Pec: elisabetta.ceroni@ordineavvocatifermopec.it

TRIBUNALE DI FERMO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 24/2025 RGE AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta avv. Elisabetta Ceroni, iscritta all'Albo degli Avvocati del Tribunale di Fermo, con studio in Rapagnano (FM), Via San Severino n. 2 (email avv.elisabettaceroni@gmail.com; PEC: elisabetta.ceroni@ordineavvocatifermopec.it – cell. 334 6775287), professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Fermo, nell'ambito dell'intestata procedura esecutiva immobiliare n. 24/2025 RGE, con ordinanza del 20/01/2026

AVVISA

che il giorno **10/06/2026** alle ore **16:00** si procederà alla vendita telematica asincrona, sul portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it, degli immobili sotto indicati

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI LOTTO 1 (UNICO)

A – VILLINO SINGOLO sito a SANT'ELPIDIO A MARE (FM), Strada Rio Maggio n. 920, quartiere località CURA MOSTRAPIEDI, della superficie commerciale di 294,00 mq.

Villino unifamiliare con corte esclusiva recintata, ubicato in una zona agricola. L'intero edificio si sviluppa su due piani, di cui uno interrato. La costruzione dell'immobile risulta iniziata nel 2009 e terminata nel 2021.

Identificazione catastale:

- foglio 23, particella 251, subalterno 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 10,5 vani, rendita 563,97 Euro; indirizzo catastale: Strada Rio Maggio SCN, piano: S1-T;
- foglio 23, particella 251, subalterno 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 33 mq, rendita 71,58 Euro; indirizzo catastale: Strada Rio Maggio N SCN, piano: TERRA.

L'ingresso avviene dal soggiorno/cucina. Nella zona notte ci sono tre camere e due bagni, di cui uno esclusivo di una camera, posta sul lato sud-ovest dell'edificio. Inoltre, è presente un locale (ex porticato) ad uso cucina-tinello-pranzo, accessibile da un'apertura posta sul lato sinistro dell'angolo cottura attuale, il tutto per una consistenza totale di mq 153,00.

Al piano interrato ci si arriva dal soggiorno, mediante una scala in muratura interna. Il piano interrato è composto da un locale lavanderia, un deposito/ripostiglio e un piccolo salottino con disimpegno e wc, per una consistenza di mq 78,00. Il piano terra ha un'altezza utile interna media di ml 2,95. Il piano interrato un'altezza utile di ml 2,70.

Nella parte posteriore, ad ovest del fabbricato principale, insiste un accessorio ad uso rimessa-garage, il quale è distaccato da un piccolo porticato avente una larghezza di ml 1,55, composto da due locali, entrambi con accesso indipendente e con una serranda metallica avvolgibile, consistente di mq 37,00. La rimessa ha un'altezza utile interna media di ml 2,98.

La corte esclusiva attorno al fabbricato principale, ad uso camminamenti-giardino-parcheggi, ecc., consta di mq 2.900,00.

B – TERRENO AGRICOLO sito a SANT'ELPIDIO A MARE (FM), Strada Rio Maggio, quartiere località CURA MOSTRAPIEDI, della superficie commerciale di 3.000,00 mq.

Trattasi di un frustolo di terreno agricolo, di forma regolare, posto a sud rispetto al villino. Presenta

AVVOCATO ELISABETTA CERONI

Via San Severino n. 2
63831 Rapagnano (FM)
Tel. 334 6775287

Email: avv.elisabettaceroni@gmail.com
Pec: elisabetta.ceroni@ordineavvocatifermopec.it

una tessitura prevalente da sud a nord in leggera pendenza. Vista la piccola estensione del terreno da ripartire, al momento del sopralluogo è presente un impianto di una serie di piante di ulivo e piante da frutto. Dette coltivazioni soddisfano pienamente alle esigenze familiari dell'azienda.

Identificazione catastale:

- foglio 23, particella 243 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 03, superficie 3.000,00, reddito agrario € 17,04, reddito dominicale € 12,39; indirizzo catastale: Strada Rio Maggio, piano: TERRENO.

Diritti di piena proprietà 1/1.

Alla data del sopralluogo dell'Esperto stimatore l'immobile risultava occupato dal debitore.

Valore consulenza tecnica estimativa: € 364.180,80. Sulla base della documentazione in atti, l'unità immobiliare non risulta munita di attestato di prestazione energetica. Pertanto, il prezzo base di seguito indicato è stato determinato al netto del costo di 200,00 euro forfettarie, come da ordinanza di delega.

Prezzo base: € 363.980,80 (trecentosessantatreenovecentoottanta/80) oltre imposte di legge

Offerta minima: € 272.985,60 (duecentosettantaduenovecentoottantacinque/60) pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

La vendita non è soggetta ad iva.

PRECISAZIONI

Dalla perizia tecnica di stima dell'Esperto stimatore, Geom. Massimo Rocchi, depositata telematicamente in data 17/01/2026, agli atti della procedura, alla quale integralmente ci si riporta, si riportano le seguenti precisazioni.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DELLA ZONA

Il corpo di fabbrica principale, a destinazione abitativo, è stato costruito con fondazioni continua a trave rovescia in base alle caratteristiche del terreno vegetale. La struttura portante verticale e orizzontale è in c.a. con travi e pilastri e solai gettati in opera in c.a.; presenza anche di travi in ferro rompitratta; le pareti perimetrali sono tamponate in muratura di mattoni pieni. Il solaio di copertura è ha due falde inclinate in latero cemento 20+4. Il manto di copertura è con tegola portoghese. I paramenti esterni sono prevalentemente a mattoni a vista e in parte intonacati. Gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi e persiane, come pure le porte interne in legno tamburato. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati a civile. I pavimenti sono in parquet e ceramica, i rivestimenti in piastrelle di ceramica. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento sottopavimento con bombolotto di gas-metano esterno. Sono presenti l'impianto elettrico idrico. Lo smaltimento delle acque reflue dell'abitazione avviene mediante la fossa biologica tipo imhoff e le acque chiarificate vengono percolate attraverso la sub-irrigazione. Le acque piovane raccolte dai canali di gronda e discendenti saranno convogliate in un pozzetto e poi allacciate alla rete di sub-irrigazione.

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Casette d'Ete, frazione di Sant'Elpidio a Mare). Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono inesistenti.

AVVOCATO ELISABETTA CERONI

Via San Severino n. 2
63831 Rapagnano (FM)
Tel. 334 6775287

Email: avv.elisabettaceroni@gmail.com
Pec: elisabetta.ceroni@ordineavvocatifermopec.it

CONFORMITA' EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Sant'Elpidio a Mare, l'Esperto stimatore esprime un giudizio di **non conformità edilizia** per l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare n. 24/2025 R.G.E., in quanto è stata riscontrata la **chiusura di un porticato** tra il fabbricato principale e l'accessorio ad uso rimessa (dimensioni ml 1,55 x ml 5,50, h = ml 2,15), intervento già oggetto di precedente titolo abilitativo ma non conforme allo stato legittimo richiamato in perizia. L'immobile risulta, pertanto, **non conforme e non regolarizzabile sotto il profilo edilizio**, con necessità di ripristino dello stato dei luoghi, per un costo stimato dall'Esperto in € 3.000,00.

Dal punto di vista **catastale**, l'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**: è necessario procedere ad aggiornamento della mappa catastale mediante tipo mappale per l'ampliamento a sud (chiusura del portico) e alla variazione dei subalterni 2 e 3, particella 251, foglio 23, per un costo complessivo (tributi catastali e compensi professionali per pratiche PREGEO e DOCFA) stimato in € 3.000,00.

Dal punto di vista **urbanistico**, l'immobile risulta **conforme**, secondo quanto attestato dall'Esperto nella relazione estimativa, fermo restando l'inquadramento nel vigente PRG in "Zona per la viabilità (VI) – Tessuto agricolo (TA)" per le particelle interessate.

Tutte le indicazioni di natura edilizia, catastale e urbanistica sono state estrapolate dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto stimatore, Geom. Massimo Rocchi, depositata telematicamente agli atti della procedura in data 17/01/2026, che qui si richiama integralmente e a cui espressamente si rimanda, anche per l'individuazione delle formalità pregiudizievoli, oneri e pesi gravanti sul lotto. La perizia è consultabile sul sito internet www.astalegale.net e 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 è irrevocabile, salvi i casi di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c., e potrà essere presentata **esclusivamente** con modalità telematica nei termini e nelle modalità di seguito richiamate ed indicate espressamente nell'ordinanza di delega.

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

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo *web* ministeriale "Offerta Telematica" a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente all'interno della piattaforma www.spazioaste.it.

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

AVVOCATO ELISABETTA CERONI

Via San Severino n. 2
63831 Rapagnano (FM)
Tel. 334 6775287

Email: avv.elisabettaceroni@gmail.com
Pec: elisabetta.ceroni@ordineavvocatifermopec.it

vendita telematica, ovvero entro le ore 12:00 del 03/06/2026 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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.

AVVOCATO ELISABETTA CERONI

Via San Severino n. 2
63831 Rapagnano (FM)
Tel. 334 6775287

Email: avv.elisabettaceroni@gmail.com
Pec: elisabetta.ceroni@ordineavvocatifermopec.it

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale *"Proc. Esecutiva n. 24/2025 R.G.E., lotto n. 1 (unico), versamento cauzione"*;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, **esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "ESECUZIONE IMM.RE 24/2025 RGE"**, **codice IBAN: IT 47 J 06150 69680 CC0190127557**, con la seguente causale *"Proc. Esecutiva n. 24/2025 R.G.E., lotto n. 1 (unico), versamento cauzione"*.

AVVOCATO ELISABETTA CERONI

Via San Severino n. 2
63831 Rapagnano (FM)
Tel. 334 6775287

Email: avv.elisabettaceroni@gmail.com
Pec: elisabetta.ceroni@ordineavvocatifermopec.it

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

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

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

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

MODALITÀ E TERMINI 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 sottoscritto **Professionista Delegato, Avv. Elisabetta Ceroni**.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

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, Astalegale.net Spa**, accedendo alla piattaforma **www.spazioaste.it** 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.

AVVOCATO ELISABETTA CERONI

Via San Severino n. 2
63831 Rapagnano (FM)
Tel. 334 6775287

Email: avv.elisabettaceroni@gmail.com
Pec: elisabetta.ceroni@ordineavvocatifermopec.it

Nel giorno prefissato il Professionista Delegato:

- verificherà la validità e la 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

In caso di OFFERTA UNICA:

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

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

In caso di PLURALITA' DI OFFERTE:

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 e, precisamente, la gara avrà inizio il giorno 10/06/2026, nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12:00 del giorno 12/06/2026, 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.

AVVOCATO ELISABETTA CERONI

Via San Severino n. 2
63831 Rapagnano (FM)
Tel. 334 6775287

Email: avv.elisabettaceroni@gmail.com
Pec: elisabetta.ceroni@ordineavvocatifermopec.it

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

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

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

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

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

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

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

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

- 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;

AVVOCATO ELISABETTA CERONI

Via San Severino n. 2
63831 Rapagnano (FM)
Tel. 334 6775287

Email: avv.elisabettaceroni@gmail.com
Pec: elisabetta.ceroni@ordineavvocatifermopec.it

- 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).

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

Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato: **1.** si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; **2.** segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); **3.** con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

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

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

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

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

AVVOCATO ELISABETTA CERONI

Via San Severino n. 2
63831 Rapagnano (FM)
Tel. 334 6775287

Email: avv.elisabettaceroni@gmail.com
Pec: elisabetta.ceroni@ordineavvocatifermopec.it

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 che, laddove ne abbia interesse, potrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile aggiudicato entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo, con onere del sottoscritto Delegato della trasmissione al Giudice dell'Esecuzione 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 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, nè 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 dalla società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

f) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

g) ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario si rinvia alle disposizioni del Giudice Delegato contenute nell'ordinanza di delega al paragrafo VIII.

AVVOCATO ELISABETTA CERONI

Via San Severino n. 2
63831 Rapagnano (FM)
Tel. 334 6775287

Email: avv.elisabettaceroni@gmail.com
Pec: elisabetta.ceroni@ordineavvocatifermopec.it

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita (unitamente all'ordinanza di vendita, alla perizia e alle foto) verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet www.astalegale.net di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo. Le ulteriori informazioni relative all'attuale stato degli immobili, nonché per l'eventuale accesso agli stessi, potranno essere fornite dal Custode Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie Marche, Direzione Generale – Depositeria – Sala d'Aste: 60030 Monsano (An), Via Cassolo n. 35 – 0731/60914 - 605180 – 605542.

Ufficio Marche sud – Sala d'Aste: 62100 Macerata (MC), Corso Cavour n. 29.

Mail: info@ivgmarche.it; Pec: vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it.

Rapagnano/Fermo, 27/03/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Elisabetta Ceroni