

3° vendita 15/07/2026

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA**

Esecuzione Immobiliare RGE 73/2024

* * *

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net SpA

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

* * *

Il sottoscritto Avv. Lorenzo Lazzarini, con studio in Fermo (FM), via L. Firmiano n. 24, nominato con ordinanza del 21.01.2025 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita degli immobili gravati dalla procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 73/2024**,

AVVISA

che il giorno **15 LUGLIO 2026 alle ore 15.00**, presso il proprio studio in Fermo (FM), via L. Firmiano n. 24, procederà alla vendita con modalità telematica e gara telematica asincrona tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su appartamento sito nel Comune di Montegranaro, Via Elpidiense Sud (S.P.27) n. 147, della superficie commerciale di mq 98,68, piano quinto (lato nord-est), interno 19, edificio "Condominio Botticelli Leombruni" - SCALA A. Al 6° piano c'è anche un piccolissimo locale di deposito (soffitta), pertinenza dell'appartamento stesso.

Identificazione catastale

– foglio 16 particella 50 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, indirizzo catastale: VIA ELPIDIENSE SUD n. 147 Interno 19 Piano 5 - 6

CONFINI

sud-est con prospetto su Via Elpidiense Sud. A nord-Est con stesso Foglio e Particella Sub 48. A sud-ovest con vano scala A e Sub 65. A nord-ovest con corridoio che conduce al vano scala. Inferiormente con Sub 46. Superiormente con lastrico solare di copertura al 6° piano. La Particella 50 confina nord-ovest con Particella 1147 e 1081, a nord-est con Particella 1149 e 1151, a sud-est con Particella 692, a sud-ovest con Particella 55.

PRATICHE EDILIZIE:

- Condono edilizio L. 47/85 N. **Condono 1296**, intestata a Botticelli Vincenzo, per lavori di Aumento volume per altezza laboratorio Mod D 0539054504 + Diffornità estetiche aperture prospetti Mod C 0539054504, presentata il 30/09/1986 con il n. 10795 di protocollo, rilasciata il 22/12/2004.

Pratica n. 1604 Prot. 10795 del 30/09/86 Diffornità in dettaglio: Aumento di volume per maggiore altezza laboratorio e diffornità estetiche diversa realizzazione delle aperture nei vari prospetti.

- Certificato di Abitabilità/Agibilità N. **Autorizzazione Abitabilità**, intestata a Leombruni Leonardo e Botticelli Vincenzo, per lavori di Riferita ai permessi: 82/60, 308/68 e 114/69, presentata il 06/12/1972, rilasciata il 24/04/1976.

Ufficio Tecnico Comunale: 23/04/1976 Nulla Osta Ufficiale Sanitario: 10/03/1971

- Denuncia Inizio Attività N. **DIA 7204/08**, intestata a Amministratore di Condominio, per lavori di Manutenzione straordinaria di edificio, presentata il 21/04/2008 con il n. 7204 di protocollo.

Dettaglio dei lavori: : pittura esterna, ripresa dei cornicioni di giro e dei terrazzi, sostituzione gronde. Inizio lavori del 28/05/2008 Fine lavori del 20/04/2010

- Licenza per costruzione edilizia N. **82/60**, intestata a Leombruni Leonardo e Botticelli Vincenzo, per lavori di costruzione di un laboratorio ad uso calzaturificio, presentata il 15/10/1960 con il n. 4001 di protocollo, rilasciata il 12/05/1961, agibilità del 20/01/1962.

Il titolo è riferito solamente a Piano Terra e Primo.

Abitabilità relativa al Piano Terra e Primo. Da notare che precedentemente era stato respinta la pratica 71/1960 Prot 2100 del 06/06/1960.

- Licenza per costruzione edilizia N. **22/62**, intestata a Leombruni Leonardo e Botticelli Vincenzo, per lavori di Sopraelevazione ad uso civile abitazione, presentata il 18/01/1962 con il n. 240 di protocollo, rilasciata il 09/02/1962.

Il titolo è riferito solamente a Piani 2, 3, 4, 5 e Attico (6).

Costruzione di restanti Piani 2, 3, 4, 5 e Attico (6). Presente l'Ordinanza della Prefettura di A.P., del 13/03/1965, di sospensione lavori. Successivamente, in data 17/11/1964 e 27/03/1969, autorizzazione della stessa Prefettura al rilascio della licenza d'uso.

- Licenza per costruzione edilizia N. **308/68**, intestata a Leombruni Leonardo e Botticelli Vincenzo, per lavori di Ampliamento di fabbricato ad uso laboratorio e civili abitazione, presentata il 20/06/1968 con il n. 2895 di protocollo, rilasciata il 31/08/1968

Licenza di Costruzione N. **114/69**, intestata a Leombruni Leonardo e Botticelli Vincenzo, per lavori di Ampliamento dei piani terra e primo ad uso laboratori, presentata il 15/09/1969 con il n. 4005 di protocollo, rilasciata il 21/10/1969.

Il titolo è riferito solamente a Piani terra e primo.

Variante a precedente Licenza Edilizia n. 308/68.

- Licenza di Costruzione N. **88/76**, intestata a Leombruni Leonardo e Botticelli Vincenzo, per lavori di Ampliamento ad uso magazzino e civile abitazione, presentata il 06/03/1976 con il n. 1068 di protocollo, rilasciata il 15/04/1976.

Denuncia di inizio lavori opere edili Protocollo n° 2704/1977

- Condono edilizio L. 47/85 N. **Condono 1336**, intestata a Leombruni Leonardo, per lavori di Difficoltà estetiche, diversa realizzazione delle aperture al Piano Terra Mod. C0378407900, presentata il 30/09/1986, rilasciata il 15/03/2005.

Il titolo è riferito solamente a Sub 2 e 3.

Pratica n. 1589 Prot. 10780 del 30/09/1986

- Ordinanza di inagibilità zona Sud N. **Ordinanza 156**, rilasciata il 13/10/2016 con il n. 16054 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Interno n. 18 (Piano 5) e Interno n. 13 (Piano 4) e inter porzione sud del lastrico solare accessibile dalla scala sud.

La zona interessata si trova su un'altra parte dell'edificio, più esposta ad ovest rispetto a quella staggita. Da ulteriori verifiche indirette, risulterebbe comunque che l'Ing. Carlo Martinelli fece la "Perizia di staticità relativa ad opere di messa in sicurezza di due locali lesionati da un incendio, facenti parte di un immobile sito in Via Elpidiense Sud nel Comune di Montegranaro". Nella sua perizia l'Ing. Martinelli afferma che "alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto dichiara la sicurezza statica dei solai interessati dai lavori di messa in sicurezza dei locali in argomento.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. 1) L'immobile ricade in Zona B – ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (Art. 38 delle NTA del PRG). NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art. 38 - "Zona B – Zone Residenziali di Completamento" Per tessuto prevalentemente residenziale a medio-alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), a medio-alta densità edilizia. La zona B di Completamento è costituita dalle parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A. Si considerano zone parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 % (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore o uguale ad 1,5 mc per mq. Modo d'intervento: Intervento edilizio diretto. Le aree ad edificazione sconsigliata - AC10 – AC13/1 – AC13/3 potranno essere prese in esame solo dopo l'effettuazione

di indagini geologiche di dettaglio e di un'adeguata fase di monitoraggio che consenta di accertarne la stabilità in via definitiva (Stralciato) Nella Costruzione di nuovi edifici su lotti inedificati, nella costruzione di Edifici esistenti demoliti, nell'ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti fatta eccezione per i casi ricadenti nel Piano particolareggiato di cui alla legge regionale del 31 settembre 1979 n. 31 per i quali valgono le deroghe previste dal Piano attuativo stesso, devono essere osservate le seguenti norme: • DESTINAZIONE D'USO : Residenziale Nei fabbricati suddetti possono essere ricavati garages, negozi, uffici esercizi pubblici e laboratori artigianali purché non dannosi alla quiete ed alla salute pubblica e ciò in conformità al vigente regolamento d'igiene. Il volume adibito a dette destinazioni non può superare complessivamente il 40% del volume dell'intero fabbricato. • INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: Non superiore a 2,00 mc per mq di superficie. • SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO: 300 metri quadrati. • ALTEZZE : Non superiori a 13,50 ml e comunque non superiori all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti anche per quanto riguarda le ricostruzioni. • DISTACCO FRA EDIFICI: E' prevista una distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con una distanza minima non inferiore in ogni caso a 10,00 ml. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di ristrutturazioni di edifici esistenti o di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsione planovolumetriche. • DISTACCO DAI CONFINI: E' prevista una distanza non inferiore ad ½ dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 5,00 • DISTANZA DALLE STRADE: E' prevista una distanza dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) non inferiore a ml. 3,00 previa acquisizione del parere favorevole dell'Ente gestore della strada. • ALLINEAMENTI: Saranno determinati dai distacchi stradali minimi consentiti e di norma o da quelli preesistenti. Le fronti di sviluppo degli edifici di cui sia stato eseguito uno studio planovolumetrico possono avere una lunghezza massima di ml. 60,00 e comunque non superiore alle tipologie esistenti. Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza dovrà essere realizzato 1 mq. di parcheggio per ogni 10 mc. Di volume di fabbricato. E' ammesso costruire in aderenza a fabbricati eventualmente esistenti o chiedendo la comunione del muro altrui esistenti sul fondo contiguo (art. 873 e segg del C.C.). E' fatto obbligo al titolare della Concessione edilizia / Permesso a costruire di realizzare lungo i confini con le strade un marciapiede in calcestruzzo della larghezza minima di 1,50 ml. Art. 58 - Disposizioni per le Unità di Paesaggio di Tipo B. Nelle Unità di Paesaggio di Tipo B, sono consentite trasformazioni urbanistiche di tipo residenziale purché ciò avvenga tenendo conto delle seguenti prescrizioni: - gli edifici non possono avere altezza superiore a 10,50; - nelle diverse trasformazioni urbanistiche possibili, e comunque laddove per i riporti e reinterri si formino scarpate, si prescrivono la piantumazione e l'inerbimento; tali interventi debbono essere definiti in dettaglio negli elaborati progettuali delle opere suddette e costituiscono elemento fondamentale per il rilascio delle concessioni da parte degli Organi Comunali Competenti; la realizzazione di tali piantumazioni ed inerbimenti va comunque effettuata negli stessi termini concessi per la realizzazione delle opere; - le piante da utilizzare per gli interventi di cui sopra in aree pubbliche, debbono obbligatoriamente appartenere alle specie autoctone e naturalizzate indicate nell'art.3 ed avere le stesse dimensioni minime prescritte nello stesso art. 3; - nelle fasce a ridosso delle aree limitrofe a corsi d'acqua quali fiumi, torrenti o fossi collinari ove il PRG consente i diversi possibili interventi urbanistici e nelle quali esistano fasce di rispetto non edificabili, ma comunque comprese nei piani di lottizzazione e, quindi non più agricole, si prescrivono, al momento contestualmente alla realizzazione della trasformazione urbanistica, interventi di rimboschimento naturalistico, per i 2/3 della profondità, con impianti misti che prevedano l'utilizzo delle specie autoctone e naturalizzate precedentemente indicate. ----- 2) L'Area risulta soggetta anche al P.A.I. Piano per l'Assetto Idrogeologico della regione Marche, secondo il quale questa ricade in zona F-19-0041 P2 (Cfr. Allegato 5E), ovvero in una zona con le seguenti caratteristiche: Pericolosità 2 e Rischio 2. Secondo il P.A.I., Pericolosità 2 significa "Scivolamento quiescente, Colamento quiescente," e Rischio 2 che l'area è a rischio medio, ossia con possibili danni minori agli edifici alle infrastrutture, ecc., i quali non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche. Per cui in sostanza non ci sono incidenze negative circa la possibilità di realizzare un nuovo edificio. ----- 3) Elementi del sottosistema Botanico-Vegetazionale: Unità di Paesaggio di Elevato Valore Paesistico (art. 58 N.T.A.)

GIUDIZIO DI CONFORMITA'

Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, si elencano le principali non conformità rilevate in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'abitabilità/agibilità è relativa al 1976. In base ai documenti disponibili si ritiene opportuno la verifica/rinnovo della richiesta dell'Abitabilità/agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di rinnovo del certificato di agibilità/abitabilità

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Richiesta di rilascio del certificato di agibilità/abitabilità compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: € 4.000,00

Poichè l'autorizzazione risale al 1976 e vi sono stati nell'edificio altre pratiche edilizie, si ritiene opportuno richiedere la verifica/rinnovo dell'Abitabilità/agibilità della situazione attuale. Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver verificato lo stato dei luoghi, il progetto, il collaudo statico e quant'altro necessario per verificare il rispetto di tutti i requisiti richiesti. In questo caso sono stati quindi stimati i costi e oneri per la sola domanda di richiesta di abitabilità, esclusi ovviamente tutti quei costi e oneri relativi a tutte le opere edili necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Sono state rilevate le seguenti difformità: in base alle planimetrie rese disponibili nei titoli abitativi, risultano alcune difformità. I locali soffitta sono stati realizzati diversamente nelle dimensioni e nella posizione, inoltre è stata eliminata la sporgenza sul lato est con diminuzione della superficie.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie abusive con aggiornamento planimetrie e prospetti. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €6.000,00

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca l'elaborato planimetrico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di elaborato planimetrico aggiornato

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €3.000,00

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Si precisa che l'immobile non è fornito di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e pertanto il prezzo base determinato dal C.T.U. è già stato decurtato di € 200,00 rispetto al valore di stima.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Ing. MARCO ROSSETTI del 03/12/2024, che si richiama espressamente e che potrà essere consultata sui siti internet www.pvp.it (PORTALE VENDITE PUBBLICHE), sul sito del Tribunale di Fermo e "www.astalegale.net" e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene.

PREZZO BASE: Euro 26.775,00

OFFERTA MINIMA: 75% del prezzo base e quindi Euro 20.081,25

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

Cauzione pari o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto.

In caso di gara le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

STATI DI POSSESSO: L'immobile risulta libero.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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

OFFERTE DI ACQUISTO:

CONTENUTO E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

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

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

Le offerte di acquisto, con assolvimento dell'imposta di bollo, potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma www.spazioaste.it 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 (fino al 08/07/2026 ore 12.00), 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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "*Proc. Esecutiva n. 73/2024 R.G.E. Trib. Fermo, lotto unico, versamento cauzione*" sul c/c **intestato ad ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso BANCA SELLA, Filiale di Biella, avente il seguente IBAN IT75A0326822300052136399670;**
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato ad**

ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso BANCA SELLA, Filiale di Biella, avente il seguente IBAN IT75A0326822300052136399670.

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 del Gestore, **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 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 sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica:

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

ESAME DELLE OFFERTE, GARA ED AGGIUDICAZIONE

Esame delle offerte

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati: il giorno **15 luglio 2026 ore 15.00.**

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

Il giorno della vendita il Professionista delegato:

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

- dichiarerà aperta la gara.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

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

Gara e aggiudicazione

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

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

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

La gara avrà inizio il giorno 15 luglio 2026 ore 15.00 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12,00 del giorno 17 luglio 2026 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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

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

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

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

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

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

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

Ogni rilancio verrà comunicato ai partecipanti mediante 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 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 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 i cui estremi verranno comunicati dal delegato.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro/IVA, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, dovrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile entro 30 giorni dal saldo prezzo.

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

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

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

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

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

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

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

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

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

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 (FM), in Via L. Firmiano n. 24, recapito telefonico **cell. 393-9621387**, ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE per il circondario del Tribunale di Fermo, con sede in Monsano (AN), Via Cassolo n. 35 e contattabile al seguente recapito Tel. 0731-60914 - email: info@ivgmarche.it.

La visita va prenotata attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

Il Professionista Delegato
Avv. Lorenzo Lazzarini