

TRIBUNALE DI FERMO

R.g.Es.Imm 45/2020

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

La sottoscritta Avv. Deborah Marziali, con studio in Fermo, Via Sant'Alessandro n. 3, Professionista Delegato nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.Es.Imm. n. 45/2020, vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice delle esecuzioni immobiliari dell'intestato Tribunale, in data 28/05/2024 nonché il provvedimento del 03/07/2024, visti gli artt. 559, 569, 591 bis c.p.c. e 179 ter disp. att. cp.c.,

AVVISA

che il giorno **16 settembre 2026, ore 10.00**, presso il proprio studio sito a Fermo, Via Sant'Alessandro n. 3, piano secondo, si svolgerà la **VENDITA CON MODALITA' E GARA TELEMATICA ASINCRONA**, tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, dei beni immobili meglio di seguito descritti

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO N. 3

Piena proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio industriale a Porto Sant'Elpidio, Via del Progresso n. 15, della superficie commerciale di 787,00 mq, su cui insiste il diritto di superficie scaduto in data 21/09/2025.

Descrizione del bene.

L'unità immobiliare fa parte di un opificio industriale ubicato a Porto Sant'Elpidio, facente parte di un lotto realizzato su progetto unitario in zona industriale, ben collegato con le principali arterie viarie del territorio quali autostrada e strada statale.

È inserito in un lotto avente la corte esterna, comune a tutti i subalterni, recintata lungo tutto il confine con rete metallica e con due ingressi carrabili provvisti di cancelli automatici ed uno pedonale, costituita da piazzale di ingresso e verde sul fronte strada, rampe di circolazione carrabili sui lati est ed ovest e spazio di manovra e circolazione sul lato sud.

Trattasi di edificio prefabbricato in C.A.P. con solai anch'essi in C.A.P., con copertura curva in struttura lignea nella porzione nord e la restante con copertura realizzata con elementi in cemento prefabbricati.

La porzione di opificio parte del lotto è costituita da ampio locale a destinazione industriale (D7) di circa 787 mq ed altezza interna pari a 4.17 m, sito al piano seminterrato avente due ingressi carrabili

di cui uno provvisto di serranda elettrica e due pedonali, provvisto di finestre a nastro sui tre lati fuori terra.

Sono presenti tre locali wc con relativi anti bagno/spogliatoio oltre un locale mezzanino tra l'interrato ed il seminterrato a destinazione deposito.

Il pavimento è in battuto di cemento di tipo industriale. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno, ed alcune sono REI, i serramenti sono in alluminio con vetro camera.

I servizi igienici risultano essere pavimentati e rivestiti in piastrelle di ceramica, sono dotati di lavabo e di vaso igienico. Sono presenti impianto idrico sanitario ed impianto elettrico di tipo industriale con neon.

Completa il lotto un locale interrato ad uso cantina al quale si accede tramite scala interna, privo di finiture, senza finestre, avente altezza utile pari a 2,40 m.

La divisione tra i sub 5 e 6 non è materializzata in quanto si configura come unico locale con i divisori che riguardano il corpo scala di collegamento al piano mezzanino e interrato ed il blocco servizi igienici.

Il tutto in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 650 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.884,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PROGRESSO n. 15, piano: S1, derivante da COSTITUZIONE del 29/03/2007 Pratica n. AP0129277 in atti dal 29/03/2007 COSTITUZIONE (n. 628.1/2007)

Si precisa che non risulta corretta l'intestazione catastale in quanto riporta esclusivamente la piena proprietà e non proprietà per l'area e proprietà superficiale.

- foglio 23 particella 650 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 207 mq, rendita 502,46 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PROGRESSO n. 15, piano: S1-T - S2, derivante da COSTITUZIONE del 29/03/2007

Si precisa che non risulta corretta l'intestazione catastale in quanto riporta esclusivamente la piena proprietà e non proprietà per l'area e proprietà superficiale.

Stato di occupazione.

L'immobile risulta libero.

Non esiste condominio.

Il prezzo base indicato di seguito tiene conto delle spese necessarie, pari ad € 5.100,00, per la regolarizzazione delle difformità indicate nella perizia di stima (tra cui la mancanza dell'attestato APE) a firma dell'Ing. Ester Maria Rutili.

Per ogni ulteriore informazione, si rimanda alla relazione di stima nonché all'integrazione.

Prezzo base: € 286.875,00

Offerta Minima: 215.157,00 (75% del prezzo base)

Cauzione: pari al 10 % del prezzo offerto

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

LOTTO N. 4

Piena proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio industriale sito in Porto Sant'Elpidio, Via del Progresso 15/b, della superficie commerciale di 600,00 mq, su cui insiste il diritto di superficie scaduto in data 21/09/2025.

Descrizione del bene.

L'unità immobiliare fa parte di un opificio industriale ubicato a Porto Sant' Elpidio, facente parte di un lotto realizzato su progetto unitario in zona industriale, ben collegato con le principali arterie viarie del territorio quali autostrada e strada statale.

È inserito in un lotto avente la corte esterna, comune a tutti i subalterni, recintata lungo tutto il confine con rete metallica e con due ingressi carrabili provvisti di cancelli automatici ed uno pedonale, costituita da piazzale di ingresso e verde sul fronte strada, rampe di circolazione carrabili sui lati est ed ovest e spazio di manovra e circolazione sul lato sud.

Trattasi di edificio prefabbricato in C.A.P. con solai anch'essi in C.A.P., con copertura curva in struttura lignea nella porzione nord e la restante con copertura realizzata con elementi in cemento prefabbricati.

Il lotto è composto da una porzione del piano terra di opificio industriale nella zona industriale, di circa 600 mq composto da ampio corridoio di ingresso per carico e scarico merce, ampio locale laboratorio, vani ad uso uffici, locali ad uso deposito, ripostigli, spogliatoi e servizi igienici.

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione, attualmente utilizzato dalla ditta conduttrice per lo svolgimento della propria attività.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 650 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.868,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PROGRESSO n. 15/B, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 31/07/2007 Pratica n. AP0237857 in atti dal 31/07/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7082.1/2007).

Si precisa che non risulta corretta l'intestazione catastale in quanto riporta esclusivamente la piena proprietà e non proprietà per l'area e proprietà superficiale.

Stato di occupazione.

L'immobile risulta occupato con contratto di locazione tipo 6+6, stipulato il 06/08/2007 dal titolare del diritto di superficie, registrato il 23/08/2007 a Fermo ai nn. 3195 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di 28.800,00 annui + IVA, rispetto al quale il custode ha inviato formale disdetta.

Sul punto, si precisa che, ai sensi dell'art. 954 cc. II comma, i contratti di locazione che hanno per oggetto la costruzione, come nel caso di specie, non durano, se non per l'anno in corso alla scadenza del termine.

In ogni caso, l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, può formulare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo.

Non esiste condominio.

Il prezzo base indicato di seguito tiene conto delle spese necessarie, pari ad € 5.100,00, per la regolarizzazione delle difformità indicate nella perizia di stima (tra cui la mancanza dell'attestato APE) a firma dell'Ing. Ester Maria Rutili.

Per ogni ulteriore informazione, si rimanda alla relazione di stima nonché all'integrazione.

Prezzo base: € 190.423,50

Offerta Minima: € 142.818,00 (75% del prezzo base)

Cauzione: pari al 10 % del prezzo offerto

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

LOTTO N. 5

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **ufficio** a Porto Sant'Elpidio, Via del Progresso 15/c, della superficie commerciale di **383,50** mq, su cui insiste il diritto di superficie scaduto in data 21/09/2025.

L'unità immobiliare fa parte di un opificio industriale ubicato a Porto Sant'Elpidio, facente parte di un lotto realizzato su progetto unitario in zona industriale, ben collegato con le principali arterie viarie del territorio quali autostrada e strada statale.

È inserito in un lotto avente la corte esterna, comune a tutti i subalterni, recintata lungo tutto il confine con rete metallica e con due ingressi carrabili provvisti di cancelli automatici ed uno pedonale, costituita da piazzale di ingresso e verde sul fronte strada, rampe di circolazione carrabili sui lati est ed ovest e spazio di manovra e circolazione sul lato sud.

Trattasi di edificio prefabbricato in C.A.P. con solai anch'essi in C.A.P., con copertura curva in struttura lignea nella porzione nord e la restante con copertura realizzata con elementi in cemento prefabbricati.

Il lotto è composto dalla porzione di opificio industriale nella zona industriale con destinazione uffici.

Si sviluppa su due livelli, parte del piano terra e piano primo, collegati da una scala interna e della superficie commerciale di circa 340 mq che comprende: sala riunioni, due locali oltre un bagno con

antibagno al piano terra, mentre grande ufficio open-space, sala riunione, locali uffici, cucinino e bagno al piano primo. E' presente un grande terrazzo.

Il tutto presenta ottime finiture e si trova in eccellente stato manutentivo.

Identificazione catastale:

-foglio 23 particella 650 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5vani, rendita 1.576,48 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PROGRESSO n. 15/C, piano: T, derivante da ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 14/09/2009 Pratica n. AP0207543 in atti dal 14/09/2009 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 13224.1/2009).

Si precisa che non risulta corretta l'intestazione catastale in quanto riporta esclusivamente la piena proprietà e non proprietà per l'area e proprietà superficiale

- foglio 23 particella 650 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 2.436,39 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PROGRESSO n. 15/C, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 14/09/2009 Pratica n. AP0207561 in atti dal 14/09/2009 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13225.1/2009)

Stato di occupazione.

L'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 9+9, stipulato il 20/10/2008 dal titolare del diritto di superficie, registrato il 13/11/2008 a Fermo ai nn. 6670 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di 21.600,00 annui + IVA, rispetto al quale il custode ha inviato formale disdetta.

Sul punto, si precisa che, ai sensi dell'art. 954 cc. II comma, i contratti di locazione che hanno per oggetto la costruzione, come nel caso di specie, non durano, se non per l'anno in corso alla scadenza del termine.

In ogni caso, l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, può formulare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo.

Non esiste condominio.

Il prezzo base indicato di seguito tiene conto delle spese necessarie, pari ad € 5.100,00, per la regolarizzazione delle difformità indicate nella perizia di stima (tra cui la mancanza dell'attestato APE) a firma dell'Ing. Ester Maria Rutili.

Per ogni ulteriore informazione, si rimanda alla relazione di stima nonché all'integrazione.

Prezzo base: € 278.565,00

Offerta Minima: € 208.924,00 (75% del prezzo base)

Cauzione: pari al 10 % del prezzo offerto

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

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 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 sul portale del Gestore designato nella presente ordinanza.

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 il 09 settembre 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 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 Avv. Deborah Marziali);
- 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. 45/2020 R.G.E., lotto n., versamento cauzione"** sul c/c intestato a **"Tribunale di Fermo – Es.Imm. 45/2020 R.g.e.", acceso presso Banco Marchigiano Credito Cooperativo, Filiale di Fermo, avente il seguente iban IT95J0849169452000130000378;**
- 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 **intestato a “Tribunale di Fermo – Es.Imm. 45/2020 R.g.e.”, acceso presso Banco Marchigiano Credito Cooperativo, Filiale di Fermo, avente il seguente iban IT95J0849169452000130000378;**

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

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 nell'avviso di vendita: **il 16 settembre 2026, a partire dalle 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.

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.

Le offerte giudicate regolari abilitano 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 16 settembre 2026, nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12.00 del giorno 18 settembre 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 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 o con modalità telematica mediante il sistema fornito dal Gestore.

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

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

- tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;

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

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

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

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione 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.

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.

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.

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.

Pubblicità

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet www.astalegale.net (unitamente alla copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto) di Astalegale.net s.p.a 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 che devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.Es. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il suo studio sito in Fermo, Via Sant'Alessandro n. 3, tel. 0734/600106, ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

Custode degli immobili pignorati è stato nominato Istituto Vendite Giudiziarie Marche, con sede in Monsano (AN), Via Cassolo n. 35, mail info@ivgmarche.it e tel. 0731/60914-605180-605542.

La richiesta per poter visionare gli immobili va effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Fermo, li 22/05/2026

Il Professionista Delegato.

Avv. Deborah Marziali