

Avv. Paola Romagnoli
Via Bellesi n.66
63900 Fermo
Tel 0734-225749 fax 216422

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

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

* * * * *

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie in linea Spa

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

* * * * *

Il sottoscritto Avv. Paola Romagnoli, con studio in Fermo, via Bellesi n.66, nominato con ordinanza del 20.01.2026 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. 16/2023**,

AVVISA

che il giorno **30 settembre 2026 alle ore 16.00**, presso il proprio studio in Fermo, via Bellesi n.66, procederà alla vendita con modalità telematica e gara telematica asincrona tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

LOTTO 1

Immobili siti a Belmonte Piceno (FM) in Contrada Castellarso Tenna con diritti pari a 333/1000 di nuda proprietà, diritti pari a 667/1000 di proprietà e diritti pari a 333/1000 di usufrutto su: - appartamento con soffitta di pertinenza, sito al piano primo con accesso indipendente da scala esterna coperta, comprendente ampio terrazzo sul fronte nord descritto al NCEU al foglio 4 particella 163 sub 9 categoria A/2 classe 4 consistenza 6,5 vani superficie catastale 178 mq rendita 194,70 – locale uso deposito sito al piano terra con ingresso indipendente da corte comune descritto al NCEU al foglio 4 particella 163 sub 11 categoria C/2 classe 3 consistenza 21 mq superficie catastale 25 mq rendita € 32,54 - diritti di piena proprietà pari a 1000/1000 su frustolo di terreno agricolo descritto al Catasto Terreni al foglio 4 particella 280 seminativo 1 are 5 ca 10 rendita dominicale € 2,37 agraria 3,03

LOTTO 2

Immobili siti a Belmonte Piceno (FM) in Contrada Castellarso Tenna con diritti pari a 333/1000 di nuda proprietà, diritti pari a 667/1000 di proprietà e diritti pari a 333/1000 di usufrutto su: - appartamento sito al piano terra con accesso da corte condominiale descritto al NCEU al foglio 4 particella 163 sub 8 categoria A/2 classe 3 consistenza 6 vani superficie catastale 151 mq rendita € 151,84, - immobile ad uso garage con accesso interno dal sub 8 ed esterno da corte condominiale descritto al NCEU al foglio

4 particella 163 sub 10 categoria C/6 classe 3 consistenza 19 mq superficie catastale 23 mq rendita € 25,33

LOTTO 3

Immobile collabente con corte sito a Belmonte Piceno (FM) in Contrada Castellarso Tenna uso ex pollaio con diritti di piena proprietà 1000/1000 descritto al NCEU al foglio 10 particella 322 categoria F/2

Si tratta di un fabbricato sito in zona agricola ad uso civile abitazione sito nel comune di Belmonte Piceno in Contrada Castellarso, prospiciente una strada provinciale, con corte condominiale. Il fabbricato è composto da tre livelli fuori terra compreso il piano sottotetto uso soffitta. La struttura portante è di tipo misto in muratura e pilastri interni in c.a. con solai di piano in latero cemento e copertura con struttura portante in legno. Gli infissi esterni sono dotati di persiane. Il fabbricato è stato oggetto di interventi di restauro e miglioramento sismico realizzati negli anni 2001-2004. Non sono rintracciabili nell'archivio comunale il certificato di abitabilità e collaudo dei vari interventi di risanamento intervenuti a seguito del sisma del 1997. Risulta un documento prt.761 del 8/4/2022 rappresentante un elenco di documentazioni trasmesse all'ufficio tecnico del comune in merito al saldo contributo sisma 1997 in cui si descrive allegato un documento nominato "Dichiarazione della conseguita agibilità e sicurezza statica dell'edificio" (allegato 13 della perizia). Sulla corte condominiale è presente una struttura antistante il sub 10 e prospiciente il confine est, con pilastri e copertura in legno e sovrastante pannellatura in lamiera grecata utilizzata come area di parcheggio coperta, ma autorizzata come pergola non coperta ed una tettoia con struttura sempre in legno e copertura in tegol coppo in laterizio antistante il sub 11 realizzata in assenza di titolo edilizio.

L'appartamento di cui al sub 9 è sito al piano primo con annesso locale sottotetto uso soffitta con diritti pari a 333/1000 di nuda proprietà, diritti di proprietà pari a 667/1000 e diritti di usufrutto pari a 333/1000. Ha accesso dalla corte condominiale, cintata mediante scala esterna ad unica rampa coperta e tamponata per tre lati, sita sul fronte ovest del fabbricato, chiusa con un piccolo cancello in ferro al piano terra. L'unità abitativa risulta composta da: ingresso soggiorno, zona cottura aperta con il soggiorno-pranzo, disimpegno notte con ripostiglio e scala di servizio per accesso al piano sottotetto, due camere, uno studio e un bagno. Il vano soffitta lato ovest ha un piccolo balconcino che costituisce parte della copertura del vano scala pianerottolo ingresso. Entrambi i vani del sottotetto sono dotati di superficie illuminante diretta. L'unità abitativa risulta conforme alla planimetria catastale, modificata con variazione nn.AP0046091 del 16.05.2024 autorizzata dal GE in data 29.03.2024. L'unità abitativa risulta internamente non conforme alle planimetrie allegati ai vari progetti autorizzati sul fabbricato. Il piano sottotetto non risulta riportato in nessun elaborato tecnico allegato ai vari titoli abilitativi che sono intervenuti sul fabbricato. La scala esterna coperta

risulta difforme dallo stato autorizzato. Il piano sottotetto in difformità sostanziale allo stato autorizzato non è stato oggetto di valutazione economica e i costi di ripristino sono indicati nella perizia. L'immobile è occupato da uno degli esecutati e dalla sua famiglia.

L'appartamento di cui al sub 8, con diritti pari a 333/1000 di nuda proprietà, diritti di proprietà pari a 667/1000 e diritti di usufrutto pari a 333/1000, ha accesso diretto dalla corte condominiale cintata. L'unità abitativa risulta composta da: soggiorno, locale deposito (ex cucina pranzo) senza aerazione ed illuminazione diretta verso esterno, disimpegno notte, tre camere e un bagno ed un locale uso deposito senza aerazione diretta verso l'esterno. L'unità abitativa risulta conforme alla planimetria catastale modificata con variazione AP0046091 del 16.05.2024 autorizzata dal GE in data 29.03.2024. L'unità abitativa risulta internamente conforme alle planimetrie allegate a vari progetti autorizzati sul fabbricato, ad eccezione delle superfici finestrate del locale ex cucina. Porzione del sub 8 esterno all'area di sedime del fabbricato in origine, risulta priva di dichiarazione strutture ultimate, collaudo e agibilità. L'appartamento risulta occupato da uno degli esecutati.

L'immobile ad uso garage di cui al sub 10, sito al piano terra, con diritti pari a 333/1000 di nuda proprietà, diritti di proprietà pari a 667/1000 e diritti di usufrutto pari a 333/1000, ha un accesso esterno su corte condominiale cintata prospiciente strada Provinciale e collegamento interno al sub 8. L'unità risulta conforme alla planimetria catastale modificata con variazione n.AP0046091 del 16.05.2024 autorizzata dal GE in data 29.03.2024, ma difforme internamente dagli elaborati tecnici allegati alla CE sanatoria n.1C/86, CE sanatoria 5/95 e ai vari titoli autorizzati sul fabbricato in merito ad interventi edilizi di risanamento. Il sub 10 risulta privo di dichiarazione strutture ultimate, collaudo ed agibilità. Il locale garage è in uso ad uno degli esecutati.

L'immobile ad uso deposito/ripostiglio, di cui al sub 11, sito al piano terra, con diritti pari a 333/1000 di nuda proprietà, diritti di proprietà pari a 667/1000 e diritti di usufrutto pari a 333/1000, ha accesso esterno su corte condominiale cintata ed interno dal sub 8. L'unità risulta conforme alla planimetria catastale modificata con variazione n.AP0046091 del 16.05.2024 autorizzata dal GE in data 29.03.2024, ma difforme internamente agli elaborati tecnici allegati alla CE sanatoria 5/95 e ai vari titoli autorizzati sul fabbricato in merito ad interventi edilizi di risanamento. Il sub 10 risulta privo di dichiarazione strutture ultimate, collaudo ed agibilità. Il locale ad uso deposito/ripostiglio è in uso ad uno degli esecutati.

L'unità collabente ex pollaio utilizzato parzialmente come deposito ha subito una variazione catastale ed ha assunto al NCEU la nuova identificazione in foglio 10 particella 322 categoria F72. Risulta realizzato negli anni antecedenti il 2.9.1967, con struttura portante in c.a.e solaio di copertura a doppia falda in latero cemento. Risulta in parte crollato e in stato avanzato di vetustà strutturale. L'immobile risulta privo di infissi ed impianti. L'accesso al bene e alle aree di pertinenza avviene

direttamente da una strada vicinale di collegamento diretto alla provinciale contrada Castellarso Tenna. Le lastre di copertura in fibro cemento presumibilmente contenenti amianto, viste le condizioni precarie dell'immobile dovranno essere oggetto di rimozione.

L'immobile principale nello stato di origine risulta edificato probabilmente in data antecedente il 02.09.1967. Il manufatto collabente foglio 10 particella 322 risulta edificato sempre in data antecedente al 02.09.1967 ed autorizzato in data 30.09.1963. I titoli reperiti dal tecnico incaricato sono: 1.realizzazione pollaio domanda del 28.08.1963; 2.CE 5/82 del 10.11.1982 intervento per rifacimento tetto del fabbricato particella 163 da legno in laterizio senza modifica delle volumetrie; 3.CE sanatoria 1/86 condono 47/85 per realizzazione di accessorio aderente al piano terra lato est e parzialmente lato nord; 4.CE 14/94 del 05.09.1994 realizzazione di scala esterna lato ovest per accesso al piano 1; 5.sanatoria pratica n.5 del 27.03.1995 autorizzata ma in assenza di CE; 6.CE n.5 del 11.05.2001 riparazione danni e miglioramento sismico ai sensi della legge 61/90; 7. Autorizzazione 1/2003 del 07.06.2003 restauro e risanamento conservativo accessorio; 8.PDC 11/2004 realizzazione di pergolato.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Marco Cicchinè depositata in atti in data 22.05.2024, 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.

► **LOTTO 1 prezzo base Euro 73.800,00**

(somma pari al prezzo base calcolato dall'esperto decurtato di € 200,00 per assenza dell'attestazione di prestazione energetica)

L'Offerta minima dovrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a Euro 55.350,00.

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

► **LOTTO 2 prezzo base Euro 65.800,00**

(somma pari al prezzo base calcolato dall'esperto decurtato di € 200,00 per assenza dell'attestazione di prestazione energetica)

L'Offerta minima dovrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a Euro 49.350,00.

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

► **LOTTO 3 prezzo base Euro 17.500,00**

L'Offerta minima dovrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a Euro 13.125,00.

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

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 dalla 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.astetelematiche.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.astetelematiche.it compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (fino al 23 settembre 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, 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 o giuridica), 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.16/2023 R.G.E. Trib. Fermo, lotto _____, versamento cauzione*" sul c/c intestato ad **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA, acceso presso BANCA SELLA, avente il seguente IBAN IT93B0326822300052849400440**
- 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 ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA, acceso presso BANCA SELLA, avente il seguente IBAN IT93B0326822300052849400440**

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).

Esame delle offerte

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati: il giorno **30 settembre 2026 ore 16.00**.

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 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 30 settembre 2026 ore 16.00 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12,00 del giorno 2 ottobre 2026 ore 12.00 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 email o sms o con modalità telematica mediante il sistema fornito dal Gestore.

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

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

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

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.

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, in via Bellesi n.66, recapito 0734-225749 cell.329-6052680, ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI Srl con sede in Macerata in Via Roma n.151, indirizzo mail: info@msg.srl telefono 0733 522205.

La visita è prenotabile anche tramite il portale delle vendite pubbliche.

Il Professionista Delegato

Avv. Paola Romagnoli