

Dott.ssa Marina Rosa Liberati
Ragioniere Commercialista – Revisore Legale
Sede studio in: 63900 Fermo (FM)
Via Giuseppe Speranza, 165
Tel.0734-228645
marinaliberati@tin.it
marinarosa.liberati@pec.odcecfermo.it

TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita

Immobiliare senza incanto

Vendita telematica e gara telematica asincrona

n.76/2024 R.G.E.I.

La sottoscritta Dott.ssa Marina Rosa Liberati, Ragioniere commercialista iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo, con studio in Fermo (Fm), alla via Giuseppe Speranza n. 165, tel.0734-228645, vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati a norma degli artt. 559,569,591 *bis* c.p.c., art. 179 *ter* disp.att. c.p.c., in data 14 ottobre 2025, nel procedimento esecutivo immobiliare **n. 76/2024 R.G. es.imm. Tribunale di Fermo** e la delega delle operazioni di vendita alla sottoscritta,

AVVISA

che dal giorno **12 ottobre 2026 dalle ore 12:00 al giorno 14 ottobre 2026 alle ore 12:00** si darà luogo alla vendita telematica senza incanto del bene immobile di seguito precisato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, con

Modalità telematica e gara telematica asincrona

(ai sensi dell'art.24 DM 32/2015) tramite la piattaforma del gestore delle vendite telematiche **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. con la piattaforma www.astetelematiche.it** nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

Individuazione dell'immobile in vendita

LOTTO UNICO

Diritti per la quota di 1/1 di piena proprietà di un lotto composto dalle seguenti unità immobiliari: villetta a schiera laterale lato ovest con corte esclusiva pertinenziale e con propri ingressi indipendenti di cui uno carrabile. La villetta è ubicata a Fermo, Contrada Alberelli (Riva del pescatore) n.12, frazione Lido di Fermo, quartiere Casa Bianca, San Michele, della superficie commerciale di 133,09 mq. La zona è residenziale e suburbana rispetto al centro cittadino, distante qualche chilometro, ma adiacente al mare in zona ben servita, a poca distanza dalla SS 16 via Nazionale. L'edificio si sviluppa su due piani residenziali fuori terra, un terzo piano fuori terra è destinato a soffitte con altezza massima di 1,50 ml. quindi non abitabile. La villetta è costituita da un'unica unità abitativa con scala interna di collegamento tra il PT ed il P1. Alla soffitta posta al P2 si accede mediante una botola con scala con struttura in ferro e legno. Nella corte che circonda la casa ci sono due accessori in legno appoggiati a terra che non costituiscono cubatura in quanto facilmente removibili e riconducibili ad arredamento da giardino. Il PT è destinato a zona giorno, ha un ingresso-soggiorno, una zona pranzo, una cucina, un bagno ed una scala, di complessiva SUL 60,80 mq ed altezza interna 2,85. Il P1, destinato a zona notte, si compone di due camere, un disimpegno ed un bagno, avente SUL 39,30 mq ed altezza interna 3,00 con due terrazze di complessivi 16,60 mq. Mediante una botola con scala interna ricavata nella cameretta si accede al P2 sottotetto, destinato a soffitta, avente SUL 39,30 mq, altezza interna massima di 1,50 ed altezza minima 0,60 ml. La corte esclusiva che circonda l'edificio ha una superficie di 162,20 mq, in quanto una porzione della particella 109 di complessivi 290,00 mq ricade all'esterno della recinzione comprendendo il marciapiede ed il percorso ciclabile.

Identificazione catastale

L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del **Comune di Fermo al foglio 8 particella 109 senza subalterno** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 167,59 Euro, indirizzo catastale: Contrada Alberelli, piano: T-1, derivante da Costituzione del 22/11/2001 Pratica n. 183357 in atti dal 22/11/2001, Costituzione (n.2035.1/2001) e successiva Variazione del 09/11/2015.

Coerenze: L'immobile che insiste sulla particella 109 confina a Sud con via Riva del Pescatore, ad ovest con la pista ciclabile e via Alcide De Gasperi. A nord ed est è in aderenza con l'immobile contraddistinto rispettivamente alla particella 177 e alla particella 108.

Precisazioni generali sugli immobili

Dalla perizia di stima redatta dall' Esperto estimatore, arch. Laura Cognigni, si evidenzia quanto segue. Edificio agricolo costruito in epoca antecedente il 1967 ed accatastato il 22/11/2001. L'Iter burocratico della Concessione di Ristrutturazione rilasciata nel 2024 non è stato mai completato in quanto mancano fine lavori e la Segnalazione Certificata di Agibilità con tutti gli allegati quali la Dichiarazione del Progettista, la dichiarazione degli impianti ed il nuovo accatastamento. Nonostante tutto, allo stato dei luoghi, i lavori sono completati in maniera corrispondente il progetto presentato ed i proprietari ci abitano da tempo.

Tutte le indicazioni descrittive degli immobili in vendita, la natura urbanistica e catastale degli stessi e le ulteriori informazioni rese nel presente avviso sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'arch. Laura Cognigni, cui si fa espresso rinvio e che si deve intendere qui interamente richiamata e trascritta per tutto quanto in essa descritto, ivi compreso tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La perizia tecnica potrà essere consultata sul sito www.astetelematiche.it e sul portale delle vendite pubbliche.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non evidenti in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Urbanistica e risultanze catastali

La perizia di stima evidenzia che l'immobile oggetto di trasferimento è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

Pratiche edilizie

- Concessione edilizia in sanatoria, Art. 35 L. 47 febbraio 1985 a seguito di Domanda di Condono n. 2003 Concessione Edilizia in sanatoria n. 134, per lavori di Condono Opera abusiva: Trasformazione del PT in abitazione, rilasciata il 14/06/2003 con il n. n. 134 di protocollo. Il titolo è riferito solamente al PT dell'edificio oggetto di perizia.
- Permesso di costruire n. 2003, Permesso di costruire n. 1022 per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato, presentata il 04/11/2003 con il n. 43904 di protocollo, rilasciata il 26/02/2024 con il n. 1022 Rif. Pratica 1383 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Intera proprietà. Il progetto comprende anche la proprietà adiacente.

Giudizi di conformità:

Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale, si elencano le principali non conformità rilevate (escluse quelle rilevate e oggetto della domanda di Condono n.1533).

Conformità edilizia

Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver eventualmente verificato lo stato dei luoghi, il progetto, il collaudo statico e quant'altro necessario per verificare il rispetto di tutti i requisiti richiesti.

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato di fatto dell'immobile, ad oggi, risulta conforme con il progetto presentato nel 2003. I lavori sono stati ultimati ma non si è provveduto al deposito del fine lavori e alla richiesta dell'abitabilità nei termini della scadenza del titolo abilitativo del 2003. Occorre presentare una nuova "Cila" in sanatoria e pagare la sanzione amministrativa comunale per regolarizzare il pergolato e l'ingresso pedonale, modificare la distribuzione interna del piano 1 con identificazione della scala di collegamento alla soffitta non abitabile del piano sottotetto. Inoltre occorre presentare segnalazione certificata di agibilità "Sca" pagando la sanzione per la mancata consegna in quanto obbligatoria dopo 15 del fine lavori. (normativa di riferimento: L. 765/1967 e Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di “Cila” in sanatoria per concludere l'iter abilitativo e sanare quanto già realizzato con il suddetto progetto del 2003, mediante il pagamento della sanzione amministrativa comunale, presentazione del fine lavori ed abitabilità, oltre al deposito del nuovo accatastamento dell'immobile. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: onorario per la presentazione di “Cila” in sanatoria: €.1.000,00, sanzione amministrativa comunale: €.500,00, onorario per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità “Sca”: €.800,00.

Conformità catastale

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'ultimo accatastamento del villino risale al 22/11/2001, successivamente nel 2003 è stato presentato un progetto di ristrutturazione edilizia ed i lavori sono stati ultimati senza provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale del bene. (normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, introduttivo del comma 1 bis dell'art. 29 L. 52/1985). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento dell'accatastamento dell'unità immobiliare attraverso il deposito della nuova planimetria catastale della villetta distribuita al PT-1. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: onorario per presentazione di nuova planimetria catastale PT e P1 e spese catastali: €.400,00.

Conformità urbanistica

Nessuna criticità (normativa di riferimento: D.P.R. 616/1977, art. 81 così come modificato dal D.P.R. 383/1994 - L.210/1985, art. 25). L'immobile risulta conforme.

Corrispondenza dati catastali / atto

Nessuna criticità.

Conformità titolarità/corrispondenza atti

(normativa di riferimento: Art. 9, commi 1 bis ed 1 ter, della L. 53/94 e dell'art. 16 undecies, comma 1, DL 179/2012). L'immobile risulta conforme.

Conformità tecnica impiantistica

Sono state rilevate le seguenti difformità: Occorre avere le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti esistenti nell'immobile poiché vanno allegare alla richiesta di Agibilità da effettuare al Comune di Fermo. (normativa di riferimento: Art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192, legge n. 69/2013). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: dichiarazione di conformità di tutti gli impianti esistenti: €.1.500,00.

Attestato di prestazione energetica

Dall'esame della perizia di stima non risulta il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio (APE). Pertanto, come disposto nell'ordinanza di vendita, dal valore di stima è stato decurtato il costo corrispondente alla sua acquisizione determinato in € 200,00.

Verifica dello stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore e da suoi familiari.

Formalità gravanti sul bene

Sui beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Fermo al foglio 8 particella 109 gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca in rinnovazione iscritta il 10/06/2024 a Fermo ai nn. R.G.5339, R.P.532, derivante da ipoteca volontaria stipulata il 18/06/2004 a firma di Notaio Ciuccarelli Francesco ai nn. Rep.18939/4787 di repertorio.
- Pignoramento del 30/05/2024 a firma di UNEP C/O Tribunale di Fermo ai nn. Rep.180 di repertorio, trascritto il 12/07/2024 a Fermo ai nn. R.G.6560, R.P.4935, derivante da atto giudiziario - n.726 Verbale di pignoramento immobili.

Prezzo base di vendita

Il prezzo base è fissato in Euro **326.235,49** (trecentoventiseimiladuecentotrentacinquevirgolaquarantanove) oltre imposte di cui al regime fiscale infra meglio specificato, con possibilità per l'offerente di presentare **offerta minima** ai sensi dell'art.571 comma 2, c.p.c. (somma inferiore al prezzo-base di non oltre un quarto) ovvero non inferiore ad Euro **244.676,62**-----
(duecentoquarantaquattromilaseicentoseventaseivirgolasessantadue).

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 e che deve essere consultata dall'offerente, cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. 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, quota compenso del delegato, 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); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

Presentazione dell'offerta

Predisposizione ed invio dell'offerta con modalità telematica:

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale prescelto e comunicato nell'avviso di vendita (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo *web* "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente 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, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offerta~~p~~vp.dgsia@giustiziacert.it** accedendo alla piattaforma muniti di firma digitale. **Il termine ultimo per la presentazione dell'offerta è fissato per il giorno 5 ottobre 2026 alle ore 12:00.**

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;

- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

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.76/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”**;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento 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 bancario presso Banca Sella S.p.A., intestato a **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. IT 93 B 03268 22300 052849400440** (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 deve essere allegata all'offerta).

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 al gestore sopra indicato, 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 su impulso dello stesso Delegato, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società innanzi nominata “**Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**”;
- b) Il **portale** sul quale avrà luogo la vendita telematica è **www.astetelematiche.it**;

c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto Professionista delegato.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato **www.astetelematiche.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.

L'esame delle offerte ex artt.571 e 572 c.p.c. è fissato per il giorno 12 ottobre 2026 ore 12:00.

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 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 come stabilito nell'avviso.

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.

Il sottoscritto Delegato fissa alle ore 12:00 del giorno 14 ottobre 2026 il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento. 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al Giudice dell'Esecuzione, 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 (millevirgolazero zero)**.

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

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

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

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

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

- 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 Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

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

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione -o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) sul conto corrente della Procedura le cui coordinate gli verranno comunicate successivamente all'aggiudicazione.

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.

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

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 a cui si fa espresso richiamo.

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, spese per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie 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. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art.2770 cod.civ. con precedenza ex art.2777 cod.civ., anche sui crediti ipotecari.

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.

Ad aggiudicazione compiuta, l'aggiudicatario, laddove l'immobile non sia stato già liberato ed egli intenda ottenere la consegna dell'immobile libero, dovrà presentare specificata istanza di liberazione a cura della procedura prima del deposito del decreto di trasferimento del GE; solo in questo caso la custodia giudiziaria potrà procedere, anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, alla liberazione forzata dell'immobile.

Si avverte inoltre che: nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (art 585 c.pc).

Prenotazione delle visite all'immobile

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche; in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Il lotto potrà essere visionato previo accordo con il Custode ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE s.r.l., Via Cassolo n.35, Monsano (An), tel. 0731-60914, email: info@ivgmarche.it.

Assistenza tecnica per utilizzo del sito www.astetelematiche.it

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando i seguenti recapiti di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.: tel.0586-20141 dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle ore 13 e dalle ore 14 alle ore 18. - email: assistenza@astetelematiche.it

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Adempimenti pubblicitari

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia: <https://PVP.giustizia.it/pvp>, sul sito internet www.astalegale.net (unitamente a copia del provvedimento di

delega del G.E. ed a copia della relazione di stima, comprese fotografie) che ne curerà l'inserzione anche sul sito del Tribunale di Fermo nei termini stabiliti nell'ordinanza di delega e che tra il compimento di tali forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorreranno meno di 45 giorni.

Informazioni finali

Ai sensi dell'art.570 c.p.c. si informa che, maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse.

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. si informa che tutte le attività che a norma degli articoli 571 s.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di cui al primo comma.

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

Fermo, li 3 giugno 2026

Il Professionista Delegato:

Dott.ssa Marina Rosa Liberati