

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)

La sottoscritta **dott.ssa Giuseppina Giacobbi**, codice fiscale GCBGPP56D44D542B, Professionista Delegato alla Vendita nominato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Fermo in data 6 settembre 2023, ex art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare n° 76/2009 R.G.E. (riunita la R.G.E. 137/2009) promossa da Makers Fabbricanti di Pelle Srl, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

Che il giorno **mercoledì 14 ottobre 2026 alle ore 10,00** presso il suo Studio in Fermo, in collegamento con la Piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona**, del seguente bene immobile, di seguito descritto.

Dalla relazione peritale di stima, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta, che deve essere comunque consultata dall'offerente, unitamente ai relativi allegati, risulta quanto segue

**LOTTO UNICO**

Dalla perizia del nominato CTU geom. Gianluca Rocchi, si ricava che l'immobile interessato al pignoramento è così individuato:

Diritti di piena ed esclusiva proprietà 1000/1000, di cui piena proprietà per 2/6 e nuda proprietà per 4/6 per un condebitore e diritti di usufrutto per 4/6 per l'altro condebitore, di edificio di civile abitazione costituito complessivamente da quattro livelli collegati tra loro da una scala comune, con garage, sita nel Comune di Falerone in via Bellini n. 44, distinta al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 14, particella 39, subb 8-9-10 (ex subb 4-2-5), così composto:

- 1. UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA sita in comune di FALERONE in via Bellini n°44 distinto oggi al catasto fabbricati al foglio n°14 particella n°39 sub 8 (ex sub 4) piano T-1°; L'alloggio ha una superficie utile lorda complessiva di 138 mq e balconi complessivamente per 30 mq; è presente anche una cantina sottoscala, cat. A/2, classe 3, vani 7,5,P. S1-T-1°**
- 2. UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA sita in comune di FALERONE in via Bellini n°44 distinto oggi al catasto fabbricati al foglio n°14 particella n°39 sub 9 (ex sub 2) piano 2-3°; L'alloggio ha una superficie utile lorda complessiva di 105 mq e balconi complessivamente per 30 mq. Il piano sottotetto, si trova in uno stato grezzo ed ha una superficie di 119 mq complessivi, cat. A/2, classe 3, vani6, P.2°-3°**

**3. GARAGE sito in comune di FALERONE in via Bellini n°44 distinto oggi al catasto fabbricati al foglio n°14 particella n°39 sub 10 (ex sub 5) piano T;** Il locale si sviluppa su un livello per una superficie utile lorda complessiva di 71 mq, cat. C/6, classe 2

Il bene immobile è sprovvisto di attestazione di prestazione energetica e, come previsto nell'ordinanza di delega del Giudice del 6.9.2023, il prezzo base di stima perizia è stato decurtato di euro 200,00.

Alla data del sopralluogo, l'immobile è risultato occupato per quanto riguarda il primo piano dal condebitore e per quanto riguarda il secondo piano da familiari dei condebitori esecutati; laddove ne abbia interesse, l'aggiudicatario deve fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro giorni trenta dal saldo prezzo.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 84.112,81**

**Offerta minima ammessa ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.pc.**

**pari all'80% del prezzo base d'asta, ossia € (67.290,25)**

**cauzione pari al 10% del prezzo offerto,**

**come stabilito dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di vendita del 6.09.2023 e con provvedimento di proroga delegato del 26.05.2026**

**cauzione da versare sul c/c del Gestore per la vendita telematica- ASTALEGALE al seguente IBAN: IT 75 A 0326 822 3000 52136 399670**

**Le offerte in aumento sulla offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (mille/00)**

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte, personalmente o tramite procuratore legale, munito di procura speciale notarile.

**a) Il Gestore per la vendita telematica** è la società Astalegale.net Spa

**b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore**  
**[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**

**c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista Delegato dott.ssa Giuseppina Giacobbi.**

### **I. Predisposizione ed invio dell'offerta con modalità telematica:**

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

## **II. 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.

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 [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 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 comma 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;

- ② la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva imm. n.76/2009 R.G.E. Trib. Fermo, lotto unico, versamento cauzione";
- ② il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- ② 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;
- ② l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- ② copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- ② 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;
- ② la richiesta di agevolazioni fiscali;
- ② 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);
- ② 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;
- ② 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;
- ② 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 al Gestore e messo a disposizione, il cui IBAN è:**

**IT 75 A 0326 822 3000 52136 399670**

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, **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 c.p.c. se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza e nel presente avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso 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).

### **III. Esame delle offerte**

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

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.

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.

#### **IV. 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 la durata di 2 (due) giorni con apertura (inizio) il giorno mercoledì 14 ottobre 2026 alle ore 10.00 e chiusura (scadenza) il giorno venerdì 16 ottobre 2026 alle ore 12.00, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato. Viene fissato alle ore 12.00 del giorno di scadenza 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 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 (mille/00). La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante *email* e *sms*. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

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

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

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

#### **V. MODALITA' 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) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla presente procedura, che sarà comunicato dal Professionista Delegato.**

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

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

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, presenterà istanza di emissione dell'ordine di liberazione del compendio immobiliare acquistato all'asta entro giorni 30 dal versamento del saldo prezzo.

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.

## **VI. CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

1. il compendio immobiliare pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore CTU Gianluca Rocchi, e dalla perizia integrativa dal medesimo redatta, che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto;
2. 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);
3. 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.
4. le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato;
5. 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 cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

Agli effetti del DM 22 Gennaio 2008 n°37 e del D.Lgs 129/05 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art.36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata.

L'aggiudicatario, altresì, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi, delle disposizioni dell'art.40 comma sesto della L. 28 febbraio 1985, n.47 e s.m.i. e dell'art.46 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., presentando domanda di concessione in sanatoria entro centoventi giorni dalla data del decreto emesso dal Giudice.

## **VII PUBBLICITA'**

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita, la perizia tecnica estimativa con immagini fotografiche dell'immobile posto in vendita saranno pubblicati sul Portale Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), ove possono essere consultate e stampate.

Il presente avviso, inoltre, sarà pubblicato a cura di Asta legale sul sito del Tribunale di Fermo [www.tribunale.fermo.it](http://www.tribunale.fermo.it).

\*\*\*\*\*

Per le informazioni ed attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, gli interessati potranno rivolgersi al Professionista Delegato alla vendita dott.ssa Giuseppina Giacobbi, a mezzo contatto telefonico (tel. 3515864074).

Il custode nominato in sostituzione del debitore è l'Istituto Vendite Giudiziarie Marche.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con l'Istituto Vendite Giudiziarie Marche– Via Via Cassolo, 35, 60030 Monsano (AN), tel. [0731 605180](tel:0731605180) e mail: [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it) **email per visite**  
[infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it)

Fermo, li 04.06.2026

Il Professionista Delegato  
**Dott.ssa GIUSEPPINA GIACOBBI**