

Studio Legale
Avv. Andrea Andrenacci
Via Gino Pieri, 3 (Galleria)
63822 PORTO SAN GIORGIO

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2023 RGE
Giudice Dott.ssa Milena Palmisano – Delegato Avv. Andrea Andrenacci

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI IMMOBILE
CON MODALITA' TELEMATICA - GARA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto avv. Andrea Andrenacci, con studio in Porto San Giorgio, alla Via Gino Pieri n.3 (Galleria), quale professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Fermo con ordinanza del 12 novembre 2025, nella procedura esecutiva immobiliare N.52/2023 RGE del Tribunale di Fermo, Pec: avvocatoandrenacci@pec.it, visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **16 SETTEMBRE 2026** alle ore **10:00** si svolgerà la **vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona** nel rispetto dell'ordinanza e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, il nominato gestore delle vendite telematiche è **Astalegale.net s.p.a. con la piattaforma www.spazioaste.it**.

In particolare, il sottoscritto professionista delegato procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente compendio immobiliare:

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Dalla perizia di stima redatta dall'Esperto estimatore geom. Massimiliano Rocchi, alla quale ci si riporta integralmente, si rileva che i lotti posti in vendita sono costituiti dai seguenti beni:

LOTTO UNO

A. Appartamento a SERVIGLIANO Via Marzabotto, della superficie commerciale di 105,77 mq, posto al piano secondo, all'interno di un fabbricato plurifamiliare, contornato da corte comune (sub 12). L'intero fabbricato si affaccia su Via Marzabotto e Via Togliatti, costruito negli anni '60/70, esternamente ha i prospetti in parte intonacati e in parte a mattoncini a faccia-vista e con copertura tetto a padiglione. Il piano terra è composto da: due autorimesse di cui una

ad uso ufficio privato e un laboratorio, con accesso esclusivo esterno e internamente comunicanti tramite due vani scale comuni; al piano primo e al secondo ci sono due appartamenti per piano raggiungibili tramite due vani scale comuni. All'interno della corte insiste un piccolo fabbricato adibito ad autorimessa. In dettaglio l'appartamento, avente accesso da scale e ingresso comune, internamente è diviso in zona giorno, con angolo cottura, un bagno e due camere con affaccio su un balcone comunicante. Le rifiniture interne per tutto l'appartamento sono: pavimento in gress, porte interne ed infissi in legno, serrandine in pvc e presenza di climatizzatore nelle sole camere. Nel complesso l'appartamento è in discrete condizioni, il bagno è stato rinnovato recentemente. Da segnalare che attualmente l'appartamento è comunicante tramite una porta interna con altro appartamento confinante (LOTTO 2) della stessa proprietà; l'impianto di riscaldamento è alimentato con una caldaia a biomassa che è in comune con l'altro appartamento (LOTTO 2) e tale caldaia è posizionata all'interno del garage (LOTTO 2).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Foglio 6 particella 472 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 202,45 Euro, indirizzo catastale: Via Marzabotto 14, piano: 2.

B. Garage a SERVIGLIANO Via Marzabotto, della superficie commerciale di 23,40 mq. Il garage, attualmente ad uso studio al piano terra, all'interno di un fabbricato plurifamiliare, contornato da corte comune (sub 12). L'intero fabbricato si affaccia su Via Marzabotto e Via Togliatti, costruito negli anni '60/70, esternamente ha i prospetti in parte intonacati e in parte a mattoncini a faccia-vista, con copertura tetto a padiglione. Il piano terra è composto da: due autorimesse di cui una ad uso ufficio privato e un laboratorio, con accesso esclusivo esterno e internamente comunicanti tramite due vani scale comuni; il piano primo e al secondo ci sono due appartamenti per piano raggiungibili tramite vano scale comuni. All'interno della corte insiste un piccolo fabbricato adibito ad autorimessa. Il locale a destinazione garage (catastalmente e urbanisticamente), nello stato di fatto, è stato adibito ad uso studio privato. Le rifiniture del locale sono: pavimenti interni in parquet laminato, infissi in legno e serrande in lamiera zincata.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Foglio 6 particella 472 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: Via Palmiro Togliatti 12, piano: T.

C. Box singolo a SERVIGLIANO Via Marzabotto, della superficie commerciale di 9,36 mq. Box singolo all'interno di un manufatto posto all'interno della corte, ha una struttura semplice rettangolare di modeste dimensioni, con copertura tetto a capanna, internamente diviso in due locali distinti ad uso garage con ingresso esterno esclusivo, rifinito con pavimento in gress, tinteggiato, finestra in legno e serranda basculante in lamiera zincata.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Foglio 6 particella 472 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 25,31 Euro, indirizzo catastale: Via Marzabotto snc, piano: T.

COERENZE:

A L'appartamento confina: nord-ovest e nord-est prospetto su corte comune (sub 12), sud-est appartamento stessa proprietà (sub 2), sud-ovest scala comuni (sub 13)

B Il garage (studio) confina a nord con garage stessa proprietà (sub4), est e sud con affaccio su corte, ovest ingresso e vano scala comuni (sub14).

C Il manufatto posto all'interno della corte confina con: a ovest con garage altra proprietà (sub 10) per il restante con la corte comune.

PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza di Costruzione N. 12/1966, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Fabbricato Civile, rilasciata il 13/05/1966 con il n. Prot. 1240 di protocollo, agibilità del 13/06/1967
- Licenza di Costruzione N. 27/1971, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di fabbricato ad uso laboratorio, rilasciata il 26/10/1971
- Licenza di Costruzione N. 43/1976, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopraelevazione, rilasciata il 29/11/1976 con il n. N. 43 di protocollo, agibilità del 28/03/1983
- Richiesta di ampliamenti fabbricato ad uso accessorio N. 14a/1993, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata **non ancora rilasciata**
- Concessione Edilizia N. 37/1994, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato ad uso garage, rilasciata il 11/07/1994 con il n. prot. 1046 di protocollo
- Concessione in sanatoria riferito al Condono n. 166/1986 sia per il fabbricato che per l'accessorio. N. 24/1993, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 22/04/1993
- CIL N. prot. 4618, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere manutenzione ordinaria parti comuni - installazione fotovoltaico - realizzazione wc al pt - installazione caldaia pellet, presentata il 11/10/2012 con il n. prot. 4618 di protocollo. I lavori descritti nella pratica depositata sono stati eseguiti in parte, nello specifico solo il ripristino del tetto e dei balconi, mentre per la C.T. non è stata realizzata a norma.
- CIL N. prot. 4594, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione esterna corte, presentata il 06/11/2015 con il n. prot. 4594 di protocollo
- CILAS N. prot. 9853, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di cui all'art.119 del D.L. 34/2020. LAVORI NON ESEGUITI

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Del. C.C. n. 5 del 06/02/2004 - approvato Del. C.C. n. 9 del 24/03/2006 e successive, l'immobile ricade in zona Zona B completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 18 NTA

STATO DI OCCUPAZIONE:

Alla data del sopralluogo dell'esperto estimatore l'immobile risulta occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 500,00.

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione di stima depositata a firma dell'Esperto Estimatore, che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per le conformità edilizie, i vincoli ed oneri giuridici ed i criteri di valutazione. La perizia è consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

PRECISAZIONI:

L'immobile oggetto di vendita non risulta munito di attestato di prestazione energetica con conseguente decurtazione dell'importo di Euro 200,00 dal valore di stima, in ossequio a quanto previsto dall'ordinanza di delega.

PREZZO

Prezzo base d'asta: Euro 82.950,00 (euro ottantaduemilanovecentocinquanta/00)

Offerta minima: Euro 62.212,50 (euro sessantaduemiladuecentododici/50) pari al 75% del prezzo a base d'Asta.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Offerta minima in aumento, in caso di gara, Euro 1.000,00 (euro mille/00).

§ § § §

LOTTO DUE

A. Appartamento a SERVIGLIANO Via Marzabotto della superficie commerciale di 125,49 mq. Appartamento posto al piano secondo, all'interno di un fabbricato plurifamiliare, contornato da corte comune (bcnc sub 12). L'intero fabbricato si affaccia sia su Via Marzabotto che su Via Togliatti, costruito negli anni '60/70, esternamente i prospetti sono in parte intonacati e in parte a mattoncini a faccia-vista, con copertura tetto a padiglione. Il piano terra è composto da: due autorimesse di cui una ad uso ufficio privato e un laboratorio, con accesso esclusivo esterno e internamente comunicanti tramite due vani scale comuni; ad ogni piano (sia al piano primo che al piano secondo) ci sono due appartamenti raggiungibili tramite due vani scale comuni. All'interno della corte insiste un piccolo fabbricato adibito ad autorimessa. Nello specifico l'appartamento, è suddiviso in zona giorno con ingresso, cucina con angolo cottura e soggiorno e zona notte da disimpegno, due camere, un bagno e un locale pluriuso in cui vi è una porta comunicante con appartamento confinante (LOTTO 2) della stessa proprietà. Sia prospetto nord che ad est è presente un balcone comunicante, mentre a sud in corrispondenza della camera insiste un terrazzo. Le rifiniture interne sono: pavimento in gress; infissi, porte interne e porta ingresso in legno; serrandine in pvc e presenza di climatizzatore nelle sole camere. Gli impianti tecnologici sono dell'epoca di costruzione; nella cucina è presente un camino, l'impianto di riscaldamento è alimentato con una caldaia a biomassa che è in comune con l'altro appartamento (LOTTO 1) e tale caldaia è posizionata all'interno del garage. Nel complesso, sono necessari opere di manutenzione ordinaria di tinteggiatura per presenza di umidità in corrispondenza del soffitto e crepe superficiali.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Foglio 6 particella 472 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 278,37 Euro, indirizzo catastale: Via Marzabotto 14, piano: 2.

B. Box singolo a SERVIGLIANO Via Marzabotto, della superficie commerciale di 64,20 mq. Garage al piano terra, con accesso esclusivo esterno e internamente comunicante al vano scale comune, posto all'interno di un fabbricato plurifamiliare, contornato da corte comune (bcnc sub 12). L'intero fabbricato si affaccia sia su Via Marzabotto che Via Togliatti, costruito negli anni '60/70, esternamente i prospetti sono in parte intonacati e in parte a mattoncini a faccia-vista, con copertura tetto a padiglione. Il piano terra è composto da: due autorimesse di cui una ad uso ufficio privato e un laboratorio con accesso esclusivo esterno e internamente comunicante tramite due vani scale comuni; per ogni piano, (sia al piano primo che al secondo) ci sono due appartamenti, raggiungibili tramite due vani scale comuni. All'interno della corte insiste un piccolo fabbricato adibito ad autorimessa. In dettaglio il garage è costituito da unico vano con presenza con all'interno di una centrale termica realizzata non a norma, con caldaia biomassa, che attualmente serve gli appartamenti al piano secondo (a seguito della vendita dovrà essere scollegato l'appartamento del LOTTO 1). Si informa che per la messa a norma dell'impianto si

dovrà richiedere apposito preventivo a CAT (centro assistenza tecnica) specializzato, il quale farà il sopralluogo, relazione tecnica di riscontro ed elenco dei lavori necessari per adeguamento. Le rifiniture sono: pavimenti interni graniglia, porta interna ed esterna in legno e accesso carrabile con serranda in lamiera zincata.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Foglio 6 particella 472 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 58 mq, rendita 122,81 Euro, indirizzo catastale: Via Palmiro Togliatti n 10, piano: T.

COERENZE:

A L'appartamento confina con a nord con appartamento stessa proprietà (sub 8) a ovest scala comune (sub 14)

B Garage confina a Nord con laboratorio di altra proprietà (sub6), Est e Ovest su corte comune (sub12), a Sud con Garage stessa proprietà (sub3) e vano scale e ingresso comune (sub14).

CONFORMITA':

Aggiornamento catastale del sub. 4 per inserimento vano tecnico. Messa a norma Centrale termica.

PRATICHE EDILIZIE:

- Richiesta di ampliamenti fabbricato ad uso accessorio N. 14a/1993, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata **non ancora rilasciata**
- Concessione Edilizia N. 37/1994, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato ad uso garage, rilasciata il 11/07/1994 con il n. prot. 1046 di protocollo
- Concessione in sanatoria riferito al Condono n. 166/1986 sia per il fabbricato che per l'accessorio. N.24/1993, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 22/04/1993
- CIL N. prot. 4618, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere manutenzione ordinaria parti comuni - installazione fotovoltaico - realizzazione wc al pt - installazione caldaia pellet, presentata il 11/10/2012 con il n. prot. 4618 di protocollo. I lavori descritti nella pratica depositata sono stati eseguiti in parte, nello specifico solo il ripristino del tetto e dei balconi, mentre per la C.T. non è stata realizzata a norma.
- CIL N. prot. 4594, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione esterna corte, presentata il 06/11/2015 con il n. prot. 4594 di protocollo
- CILAS N. prot. 9853, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020. LAVORI NON ESEGUITI
- Licenza di Costruzione N. 12/1966, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Fabbricato Civile, rilasciata il 13/05/1966 con il n. Prot. 1240 di protocollo, agibilità del 13/06/1967
- Licenza di Costruzione N. 27/1971, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di fabbricato ad uso laboratorio, rilasciata il 26/10/1971
- Licenza di Costruzione N. 43/1976, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopraelevazione, rilasciata il 29/11/1976 con il n. N. 43 di protocollo, agibilità del 28/03/1983

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Del. C.C. n. 5 del 06/02/2004 - approvato Del. C.C. n. 9 del 24/03/2006 e successive, l'immobile ricade in zona Zona B di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 18 NTA

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione di stima depositata a firma dell'Esperto Estimatore, che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per le

conformità edilizie, i vincoli ed oneri giuridici ed i criteri di valutazione. La perizia è consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Alla data del sopralluogo del CTU l'immobile risultava libero, anche se insiste ancora la residenza dell'esecutato.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 500,00.

PRECISAZIONI:

L'immobile oggetto di vendita non risulta munito di attestato di prestazione energetica con conseguente decurtazione dell'importo di euro 200,00 dal valore di stima, in ossequio a quanto previsto dall'ordinanza di delega.

PREZZO

Prezzo base d'asta: Euro 95.025,00 (euro novantacinquemilazeroventicinque/00)

Offerta minima: Euro 71.268,75 (euro settantunomiladuecentosessantotto/75) pari al 75% del prezzo a base d'Asta.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Offerta minima in aumento, in caso di gara, Euro 1.000,00 (euro mille/00).

§ § § §

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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

d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura dalla società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale www.spazioaste.it (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 alla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato Astalegale.net Spa con la piattaforma www.spazioaste.it.

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**, ossia **entro le ore 12:00 del giorno 09 settembre 2026**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

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

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;

- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è 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. 52/2023 R.G.E., lotto n. ___ (numero lotto), versamento cauzione*", sul c/c intestato ad **ASTALEGALE.NET SPA**, acceso presso BANCA SELLA, Filiale di Biella, **avente il seguente IBAN IT75A0326822300052136399670**;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto del Gestore sopra indicato (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 minorenni, 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, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato ad ASTALEGALE.NET SPA**, acceso presso BANCA SELLA, Filiale di Biella, **avente il seguente IBAN IT75A0326822300052136399670** .

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura ovvero sul conto corrente del Gestore, **l'offerta sarà inammissibile.**

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c., *“L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al prezzo del decimo del prezzo da lui proposto”*.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” presente sul sito *pst.giustizia.it* .

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

ESAME DELLE OFFERTE

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

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. **Avrà inizio il giorno 16 settembre 2026 ore 10:00, nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, e terminerà alle ore 12:00 del 18 settembre 2026 quale termine ultimo per la formulazione di 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 1000.

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

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), sul conto corrente intestato alla procedura i cui estremi verranno comunicati dal delegato. **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, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (art 585 c.p.c.).**

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.

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.

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.

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.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.

Per ogni ulteriore chiarimento, si rinvia a quanto disposto dal Giudice delle Esecuzioni nella Ordinanza di Delega che dovrà essere consultata dall'offerente sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

PUBBLICITÀ

L'ordinanza di vendita, l'avviso d'asta e la perizia tecnica redatta dall'Esperto estimatore Geom. Massimiliano Rocchi (depositata in Cancelleria dalla quale sono state rilevate tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sopra descritte), possono essere consultate e stampate sul portale delle vendite pubbliche, sul sito internet www.astalegale.net e 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 Porto San Giorgio, Via Gino Pieri n.3 (Port.3886515499) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

Il custode giudiziario nominato è ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DELLE MARCHE.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con Istituto Vendite Giudiziarie Marche, Via Cassolo 35, 60030 Monsano (AN), Tel. 0731/605180 - 0731/60914 – 0731/605542.

Mail per richiesta visite: infovisite@ivgmarche.it - Portale: www.astemarche.it .

Porto San Giorgio, li 18/06/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Andrea Andrenacci