

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 207/2013

Custode Giudiziario: MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI S.r.l.

Delegato alla vendita: Avv. Valeria Leoni

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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

II esperimento

La sottoscritta Avv. ssa Valeria Leoni del Foro di Fermo con studio in Montegiorgio via Spontini n. 1, CF LNEVLR88M65G702E, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo ex art. 591 bis c.p.c. in data 15 maggio 2026 nel procedimento esecutivo **n. 207/2013 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno 23 settembre 2026 ore 13:00, presso il proprio studio sito a Montegiorgio Via Spontini n. 1, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma <https://www.astetelematiche.it>, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti,

Lotto TRE

- Intera e piena proprietà di un fabbricato destinato a porcilaia sito nel Comune di Fermo, identificato al NCEU al Foglio n.41, particella 245, categoria D/7, Rendita € 4.082,00 – C.da Bore di Tenna scn, Piano T;
- Intera e piena proprietà di un fabbricato più accessorio destinato a pertinenze della porcilaia sito nel Comune di Fermo, identificato al NCEU al Foglio n.41, particella 250, sub 2 categoria C/6, classe 4, mq 22, Rendita € 28,41, C.da Bore di Tenna, 12 scn, P.T., e particella 250 sub 3 categoria A/3, Classe 4, vani 5,5 – Sup tot 103 mq, Rendita € 139,19, C.da Bore di Tenna 12, P.T.;
- Intera e piena proprietà di un fabbricato destinato a porcilaia sito nel Comune di Fermo, identificato al NCEU di detto Comune al Foglio n.41, particella 249, categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), - Rendita € 3.240,00, C.da Bore di Tenna scn, P.T.;

- Intera e piena proprietà di un fondo agricolo sito nel Comune di Fermo, identificato al NCT dal Foglio 27 p.le 102 (porz.) e 103, e dal Foglio 41 p.le 1 (porz.), 2 (porz.), 5 (porz.), 6, 7 (porz.), 128, 129, 131, 134, in C.da Bore di Tenna scn, P.T., laddove la dicitura “(porz.)”, sta ad indicare le particelle interessate in parte dal decreto di occupazione d’urgenza n. 45/2022 emesso dalla Provincia di Fermo ai fini dell’esproprio

Il fabbricato di cui al Foglio 41, particella 245, cat. D/7, è costituito da una vecchia porcilaia in C.da Bore di Tenna di Fermo, un vecchio corpo di fabbrica principale in muratura con struttura di copertura in legno e tetto in marsigliesi, realizzato nei primi anni '60 e destinato a porcilaia. Il complesso produttivo comprende, oltre alle stalle, anche spazi per depositi ed impianti; al corpo iniziale sono state apportate modifiche in fase di realizzazione e sono stati aggiunti ulteriori manufatti utilizzati come stalle, ed impianti (silos, ecc.), fino a costituire un unico, ampio complesso produttivo. Attualmente abbandonato e coperto da vegetazione e rifiuti vari, la struttura verte in precarie condizioni statiche ed in più parti sono presenti lesioni passanti e porzioni di tetto mancanti. L'immobile è inagibile e necessita di un radicale intervento di ristrutturazione oltre che di smaltimento di tutti i materiali giacenti al suo interno ed al suo contorno. Per il suo pessimo stato di conservazione in alcune delle sue parti la sua attuale classificazione catastale come D/7 non identifica perfettamente l'intero manufatto in quanto alcune parti sono prossime alla collabenza.

La determinazione della superficie lorda del bene ai fini commerciali, desumibile dalla documentazione progettuale assentita (condono edilizio), è risultata essere di complessivi mq 1625; in essa sono comprese anche le porzioni minori dei box prive di copertura, destinate allo stazionamento degli animali.

Confina a nord strada locale "Lauretana", ovest con nuovo tracciato stradale "Lauretana" su stessa proprietà, a sud con stessa proprietà e fosso Tenna, ad est con altra proprietà.

Detto fabbricato risulta essere stato realizzato a seguito di nulla osta del 19.09.1960, le modifiche e gli ampliamenti apportati alla porcilaia sono stati ultimati entro il 1965. La documentazione integrativa, prodotta per il rilascio del condono edilizio, documenta lo stato di fatto della porcilaia rappresentando sia le modifiche apportate al corpo principale, iniziato nel 1960, sia gli ampliamenti derivanti dall'aggiunta dei due corpi di fabbrica ai lati dell'impianto iniziale, completati nel 1965. Trattandosi di trasformazioni attuate in zona agricola prima del 2 settembre 1967, non ricorreva alcun obbligo alla presentazione del condono, condono limitato in ogni caso ai soli due corpi aggiunti. L'esecutato ha presentato una pratica di condono edilizio per l'ampliamento dell'immobile, cui ha fatto seguito in data 9 luglio 2004, il rilascio della concessione in sanatoria n.32/04.

Il bene identificato al Foglio 41, particella 250, sub 2, categoria C/6, e Foglio 41, particella 250, sub 3, categoria A/3, è un fabbricato con accessorio destinato a pertinenze della porcilaia.

Il sub 2 cat. C/6 è un deposito costituito da un vecchio e modesto manufatto in muratura con copertura in marsigliesi e struttura lignea oggi in parte crollata che, in base alla tipologia costruttiva ed alle finiture e materiali utilizzati, si ritiene sia stato realizzato in concomitanza della costruzione della porcilaia di cui al foglio 41, particella 245, cat. D/7.

Il sub 3 cat. A/3, è un'abitazione siti in C.da Bore di Tenna. La costruzione dell'abitazione, sorta come corpo di fabbrica rurale accessorio di servizio all'allevamento di maiali, risulta iniziata con il rilascio di Nulla Osta per esecuzione dei lavori, pratica 304/1964, del 12.09.1964, per il fabbricato colonico a servizio dell'allevamento, limitatamente alla prima conformazione prevista in progetto. Il manufatto, successivamente ampliato con N.O. del 17.11.1973, è costituito da un corpo di fabbrica con struttura portante in muratura e solai in latero cemento, si sviluppa in un unico livello leggermente rialzato da terra, si trova in vetusto stato di conservazione ed è inagibile e necessitante di sostanziali interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione.

Il bene di cui ai predetti sub 2 e sub 3 è abbandonato da anni, e confina a nord con strada locale "Lauretana", a sud, est ed ovest con restante fondo di proprietà.

La porcilaia identificata al Foglio n.41, particella 249, categoria D/7, sita anch'essa in C.da Bore di Tenna di Fermo, è un vecchio corpo di fabbrica con forma regolare e struttura mista (muratura leggera, telai in ferro e travi lignee e copertura in tegoli contenenti amianto); è stato realizzato nella metà degli anni '60, con nulla osta per esecuzione dei lavori, pratica 154/1966 del 07.05.1966. Il fabbricato produttivo presenta un primo spazio di forma regolare sul fronte sud per servizi, impianti e disimpegni e a seguire da stalle che si sviluppano in maniera lineare in direzione nord. Nella parte terminale delle stalle è presente l'area destinata a letamaio e raccolta dei liquami prima di essere convogliati nelle vasche di decantazione poste a valle. L'intero immobile, abbandonato da anni ed attualmente inagibile, nella sua linearità concettuale nasconde una povertà degli elementi che lo costituiscono e che sono: la muratura perimetrale delle stalle composta da blocchi forati posti

orizzontalmente insieme a blocchi tipo portabottiglie, struttura verticale delle stalle in pilastri in ferro con sovrastanti travi lignee e manto di copertura in tegoli di cemento contenenti amianto, crollato in più punti, porte ed infissi degradati. La condizione di elevato degrado rendono la costruzione prossima ad una struttura di tipo collabente. Unici elementi che conservano un minimo di integrità sono gli elementi di delimitazione dei box che per esigenze funzionali erano stati realizzati in blocchi "doppio uni".

L'intero immobile necessita pertanto di un totale e radicale intervento di ristrutturazione oltre che di smaltimento dei materiali di cui è costituito. La sua classificazione catastale attuale è D/7 anche se le condizioni attuali riscontrabili lo collocano più vicino ad una unità collabente.

La determinazione della superficie lorda del bene ai fini commerciali, desumibile dalla documentazione planimetrica disponibile, è risultata essere di complessivi mq 1600; in essa sono comprese anche le porzioni minori dei box prive di copertura, destinate allo stazionamento degli animali e le pertinenze.

Confina a sud con tracciato catastale strada locale "Lauretana", a nord ed ad ovest con restante fondo di proprietà, ad est con altra proprietà.

Il terreno descritto al NCT al Foglio 27, p.le 102 (porz.) e 103, e al Foglio 41 p.le 1 (porz.), 2 (porz.), 5 (porz.), 6, 7 (porz.), 128, 129, 131, 134, era inizialmente più ampio in quanto costituito dalle p.le 102, 103, 128 di cui al Foglio 27, e dalle p.le 1, 2, 4, 5, 6, 7, 128, 129, 131, 134, 175, 177 e 176 di cui al Foglio 41.

Dopodiché il bene in oggetto è risultato interessato dal Decreto della Provincia di Fermo n. 45/2022 e successivi provvedimenti definitivi con cui è stata autorizzata l'occupazione d'urgenza di alcune particelle e più specificatamente le particelle n.ri 102 (porz) e 128 del Foglio di mappa n. 27, e le particelle n.ri 1 (porz), 2 (porz), 4, 5 (porz), 7 (porz), 175, 176 e 177, di proprietà dell'esecutato. La superficie complessiva espropriata è di mq. 4.240 rispetto ai mq. 25.860 originari.

Trattasi di fondo agricolo completamente abbandonato che si sviluppa sul tratto terminale del versante nord della C.da Bore di Tenna fino all'alveo del fiume Tenna, per una estensione variabile dai 100 ai 220 m. Il fondo è occupato in parte dagli impianti di sedimentazione dei reflui delle porcilaie, in parte dalla viabilità di lungo tenna (particelle n. 128 del Fg 27 e n. 4, 175, 176 e 177 del Fg. 41), in parte espropriata per l'ampliamento della stessa ed in parte dalla variante alla viabilità locale (strada lauretana); pertanto offre ridotte superfici da destinare a colture agricole. Inoltre su di esso gravano servitù di passaggio della rete fognaria pubblica e da linee idriche ad uso irrigazione. Il suo valore ai fini agricoli è pertanto condizionato e risulta principalmente strumentale alle attività presenti. Inoltre la sua attuale classificazione catastale, se dovesse permanere l'attuale stato di abbandono, potrebbe trasformarsi da agricola seminativa in incolta e/o area boscata, con tutte le limitazioni da essa derivanti.

Per la determinazione delle superfici ai fini commerciali, ci si è riferiti a quella catastale al netto di quella espropriata per l'ammodernamento della S.P. 204 – Lungotenna, e pari a mq 21.620,00 (Ha 02:16:20). Infatti, a seguito dei provvedimenti definitivi di espropriazione prima richiamati per l'ammodernamento della S.P. 204 – Lungotenna, che hanno interessato una superficie complessiva di

4.240 mq, risulta essere ridotta a complessivi mq 21.620 mq (Ha 02:16:20) a fronte degli originari mq 25.860,00.

Il fondo confina ad ovest con la destra orografica del fiume Tenna in corrispondenza della strada provinciale, a sud con fosso colatore denominato tenna_484 nelle rappresentazione planimetrica del Consorzio di Bonifica delle Marche, con il vecchio tracciato della strada locale "Lauretana" che lo attraversa pressoché nel mezzo ed in parte con la linea di confine tra il foglio catastale n. 41 e n. 27, lungo cui si fronteggiano le particelle 2 e 106 del foglio 41 con quelle n. 102, 103 e 128 del foglio n. 27, ad est con altre proprietà.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Ing. Gianni Del Bianco depositata in data 24.10.2022 nonché alla perizia tecnica integrativa depositata dallo stesso CTU in data 21.11.2025, alle quali si fa espresso rinvio, che si richiamano espressamente e che potranno essere consultate sui siti internet “www.astalegale.net” e “www.tribunale.fermo.it”, ed alle quali si rimanda espressamente per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni stessi.

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.

Prezzo Base € 133.436,82 (Euro centotrentatremilaquattrocentotrentasei/82)

Offerta minima (-25%) € 100.077,62 (Euro centomilasettantasette/62)

Caucione (10% del prezzo offerto)

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00).

*** **

MODALITÀ DI VENDITA

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 ossia entro il 16 settembre 2026 ore 12:00, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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:

- o l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- o l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- o il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;

- o l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- o la data delle operazioni di vendita;
- o il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- o l'importo versato a titolo di cauzione;
- o 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 207/2013. R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”**,
- o il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o 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;
- o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- o copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- o 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;
- o la richiesta di agevolazioni fiscali;
- o 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);
- o 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;
- o 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;
- o 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;
- o 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 alla procedura ossia il c/c intestato alla procedura (TRIB.FERMO UFF.ESECUZ.IMM.RI RG 207/2013) acceso presso Cassa di Risparmio di Fermo sede centrale di Fermo, con IBAN IT 85 Z 06150 69450 CC0010120316;

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).

Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società innanzi nominata;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari; il sito di detto portale sarà comunque specificato nell'avviso di vendita redatto a cura del Delegato.
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato

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 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:

o verificherà la validità e la tempestività delle offerte;

o verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;

o provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;

o 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;

o 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 dal 23 settembre 2026 al 25 settembre 2026.

Il Delegato fisserà 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 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:

o 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;

o il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;

o 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.

O 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.

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

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

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

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

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.

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.

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.

Montegiorgio-Fermo, lì 15 giugno 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Valeria Leoni